3,00$

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

L'industrie du logement et l'économie
au Canada, 1946–1986

L'industrie du logement : perspectives et prospective
Document de travail nº 3

3

LNH 6198

L'industrie du logement et l'économie
au Canada, 1946–1986

L'industrie du logement : perspectives et prospective Document de travail nº 3

This publication is also available in
English under the title *The Housing Industry: Perspective and Prospective. Working Paper Three: The Housing Industry and the Economy in Canada, 1946–86*

Présenté à
la Société canadienne d'hypothèques et de logement
par
Clayton Research Associates Limited
et
Scanada Consultants Limited
Février 1988

Canada

92-03215/

Données de catalogage avant publication (Canada)

Vedette principale au titre:

L'Industrie du logement et l'économie au Canada, 1946-1986

Publ. aussi en anglais sous le titre: The Housing industry and the economy in Canada, 1946-86.
Titre addit. sur la p. de t.: L'Industrie du logement, perspectives et prospective.
"Document de travail n° 3."
ISBN 0-660-92840-X
N° de cat. MAS NH15-40/3-1990F

1. Logement -- Canada. 2. Logement -- Aspect économique -- Canada. 3. Habitations -- Construction -- Canada -- Variations saisonnières. 4. Logement -- Politique gouvernementale -- Canada. I. Clayton Research Associates. II. Scanada Consultants Limited. III. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Centre des relations publiques. IV. Titre: L'Industrie du logement, perspectives et prospective.

HD7305.A3H68 1990 363.5'0971 C90-098556-9

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1989.
ISBN 0-660-92840-X
No au Cat. NH15-40/3 1990F
Imprimé au Canada
Produit par le Centre des relations publiques, SCHL

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS *iv*

INTRODUCTION *1*

Orientation *1*

Plan du document *1*

CHAPITRE PREMIER : LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT *2*

Les dépenses pour la construction domiciliaire par rapport à l'ensemble de l'économie *2*

Les répercussions économiques de la construction domiciliaire *3*

CHAPITRE DEUX : LES LIENS INTERRÉGIONAUX POUR LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE *9*

Le cadre *9*

Les conclusions *9*

CHAPITRE TROIS : L'INSTABILITÉ CYCLIQUE DANS LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE *12*

Conclusions de l'étude du Conseil économique du Canada sur l'instabilité cyclique *12*

L'instabilité cyclique de la construction domiciliaire depuis le début des années 70 *14*

Les répercussions de l'instabilité cyclique sur l'industrie du logement *18*

CHAPITRE QUATRE : L'INSTABILITÉ SAISONNIÈRE DE LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE *20*

L'instabilité saisonnière des mises en chantier *20*

Instabilité saisonnière des dépenses pour la construction domiciliaire *21*

Les répercussions du Programme d'encouragement à la construction de maisons en hiver *22*

CHAPITRE CINQ : L'INDUSTRIE DU LOGEMENT ET LA POLITIQUE DE STABILISATION *24*

Les arguments pour et contre l'utilisation de la construction domiciliaire pour favoriser la stabilité de l'ensemble de l'économie *24*

La politique financière générale *24*

La politique monétaire *25*

Les mesures en matière de logement *25*

CHAPITRE SIX : CONCLUSIONS *27*

NOTES *29*

REMERCIEMENTS

Le présent document a été rédigé par *Clayton Research Associates* d'après l'étude des ouvrages antérieurs.

La version définitive de ce document a bénéficié des commentaires formulés par des lecteurs de la SCHL et de l'extérieur à propos de versions antérieures. Toutefois, l'auteur est seul responsable du contenu.

INTRODUCTION

Le présent document étudie le rapport entre la production de l'industrie du logement et l'ensemble de l'économie canadienne entre 1946 et 1986. Les sujets traités comprennent le rôle économique de l'industrie du logement, les liens économiques interrégionaux liés à cette industrie (c'est-à-dire les effets sur d'autres régions des dépenses pour la construction domiciliaire effectuées dans une région donnée), les variations cycliques et saisonnières de la production de logements et l'utilisation de cette industrie comme outil des politiques monétaires et fiscales du gouvernement fédéral.

ORIENTATION

Le présent document se fonde surtout sur des sources d'information facilement accessibles, notamment les données économiques et les données sur la production de logements de Statistique Canada et de la SCHL, les totalisations des modèles nationaux et interrégionaux d'entrées-sorties de Statistique Canada et les études publiées [1].

Les extrants de l'industrie du logement se définissent soit en fonction des bâtiments construits, soit en fonction des mises en chantier, selon le sujet à l'étude. La production de terrains résidentiels viabilisés est exclue [2].

Les répercussions économiques des extrants de l'industrie du logement tiennent compte de l'effet multiplicateur en plus des répercussions directes sur l'industrie du logement et sur d'autres entreprises de l'industrie de la construction, notamment les corps de métier spécialisés, et des répercussions indirectes sur les entreprises appartenant à des industries connexes comme la fabrication de produits de construction, les prêts hypothécaires, le transport et le commerce de détail. L'effet multiplicateur désigne les répercussions ultérieures induites sur l'économie provenant des dépenses consacrées à la construction résidentielle (par exemple l'ouvrier de la construction qui achète une voiture, l'employé d'une entreprise de bois d'œuvre qui achète des aliments, etc.).

PLAN DU DOCUMENT

La suite du document se divise en six chapitres :

- le chapitre premier étudie le rôle économique du logement;
- le chapitre deux examine les liens économiques interrégionaux découlant de l'industrie du logement;
- le chapitre trois traite de l'instabilité cyclique de la construction domiciliaire;
- le chapitre quatre traite de l'instabilité saisonnière de la construction domiciliaire;
- le chapitre cinq étudie l'utilisation de l'industrie du logement comme outil des politiques monétaires et fiscales du gouvernement fédéral pendant l'après-guerre; et
- le chapitre six présente les conclusions.

Les notes sont regroupées à la fin de l'ouvrage.

CHAPITRE PREMIER
LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT

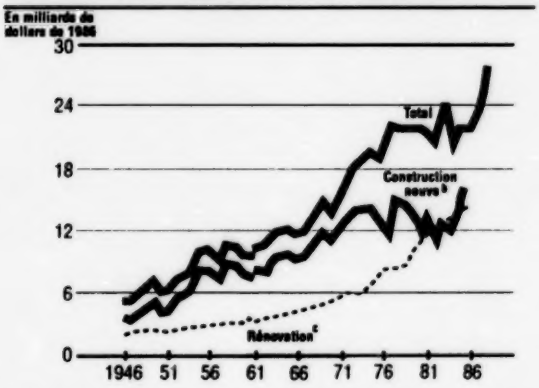
Le présent chapitre examine les tendances du niveau des dépenses consacrées à la construction domiciliaire par rapport à l'ensemble de l'économie pendant toute la période d'après-guerre, de même que les répercussions économiques de la construction domiciliaire en fonction des emplois et des revenus créés dans l'industrie du logement de même que dans d'autres industries.

LES DÉPENSES POUR LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DE L'ÉCONOMIE

Nous étudions ici l'importance de la construction domiciliaire en dollars constants et en proportion de l'ensemble de l'activité économique.

Tendance à la hausse

FIGURE 1. DÉPENSES RÉELLES POUR LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE, PAR COMPOSANTE, CANADA, 1946-86[a]



Source : Clayton Research Associates d'après des données de la SCHL et de Statistique Canada.

[a] Il y a interruption de la série chronologique en 1961.
[b] Exclut les frais supplémentaires et le coût des terrains.
[c] Inclut les réparations; les valeurs pour 1946 et 1952 sont des estimations.

Les dépenses réelles pour l'ensemble de la construction domiciliaire affichent une augmentation remarquable pour l'ensemble de l'après-guerre [1]. En 1986, les dépenses globales s'élevaient à 27,8 milliards de dollars, soit près de six fois les dépenses réelles de 40 ans auparavant.

Cette tendance à la hausse présente toutefois des interruptions. Il y a eu une période de stabilité relative des dépenses globales à la fin des années 50 et au début des années 60, et de nouveau à la fin des années 70. Il y a eu également plusieurs baisses, notamment en 1982 qui marque la pire récession depuis les années 30.

Déplacement accusé vers la rénovation

La plupart des variations de la tendance à la hausse du total des dépenses consacrées à la construction domiciliaire sont liées à la construction neuve. Les dépenses pour la construction neuve ont augmenté fortement, mais non constamment, au cours des trois premières décennies de l'après-guerre pour atteindre un sommet au milieu des années 70. Après 1976, les dépenses réelles pour la construction domiciliaire neuve ont entrepris une période prolongée de baisse et de faiblesse. Même avec la reprise du marché des logements neufs au milieu des années 80, il a fallu attendre 1986 pour retrouver le niveau de 1976.

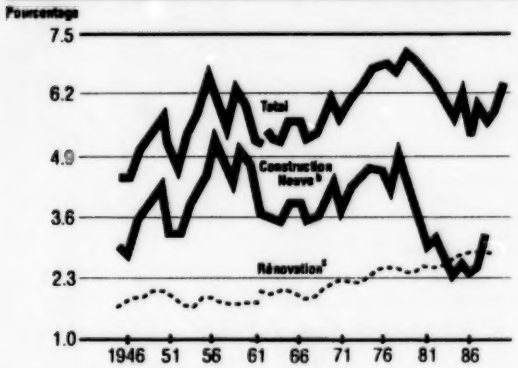
Les dépenses de rénovation résidentielle ont augmenté constamment pendant presque toute la période d'après-guerre, mais surtout depuis le début des années 70. Au début des années 80, pendant quatre ans, le volume des dépenses réelles pour la rénovation a dépassé les dépenses pour la construction neuve. Ce n'est qu'avec la hausse accusée de production de maisons neuves en 1986 que la construction neuve a dépassé la rénovation.

Les dépenses réelles pour la rénovation sont beaucoup plus stables que les dépenses pour la construction neuve. En fait, pendant l'année de récession de 1982, le volume des dépenses réelles pour la rénovation n'a pas connu de baisse, tandis que les dépenses pour la construction domiciliaire neuve marquaient une baisse accusée. Ce phénomène est sans doute dû

en partie aux importants programmes fédéraux d'aide en vigueur à l'époque [2].

Le total des dépenses résidentielles exprimé en proportion du PIB atteint un sommet au milieu des années 70

FIGURE 2. DÉPENSES DE CONSTRUCTION DOMICILIAIRE EN POURCENTAGE DU PRODUIT INTÉRIEUR BRUT (PIB), CANADA, 1946-86[a]



Source : Clayton Research Associates d'après des données de la SCHL et de Statistique Canada.

[a] Il y a interruption de la série chronologique en 1961.
[b] Exclut les frais supplémentaires et le coût des terrains.
[c] Inclut les réparations; les valeurs pour 1946 et 1952 sont des estimations.

La part du produit intérieur brut (PIB) qui revient au total des dépenses de construction domiciliaire s'échelonne entre 4 et 7 p. 100 pendant l'après-guerre. Les sommets ont été enregistrés au milieu des années 50 et pendant une bonne partie des années 70 où les dépenses de construction domiciliaire rendaient compte d'entre 6 et 7 p. 100 du PIB total. L'augmentation des mises en chantier a porté cette part à 5,5 p. 100 en 1986; au cours des trois années précédentes, elle était demeurée à environ 5 p. 100, soit à peu près la même part que dans les années 60.

La part du PIB dont rendent compte les dépenses pour la construction domiciliaire neuve fluctue entre 2 et 5 p. 100 pendant l'après-guerre. Elle se situait vers le sommet de cette fourchette à la fin des années 50 avant de chuter à 3,0-3,5 p. 100 pendant la plupart des années 60. Cette part a augmenté de nouveau au début des années 70, pour atteindre un sommet de 4,6 p. 100 en 1976 avant de chuter à 2 ou 3 p. 100 dans les années 80.

La part du PIB dont rendent compte les dépenses de rénovation résidentielle augmente assez régulièrement, passant d'environ 1,5-2,0 p. 100 avant le milieu des années 70 à 2,6 p. 100 en 1986.

LES RÉPERCUSSIONS ÉCONOMIQUES DE LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE

La part du PIB dont rendent compte les dépenses de construction domiciliaire mesure l'apport direct de cette activité à l'économie canadienne, mais ne donne pas une idée complète du total des répercussions économiques de la construction domiciliaire. L'analyse des entrées-sorties peut toutefois éclairer ces retombées.

L'analyse des entrées-sorties donne une image globale des répercussions économiques

Toute activité économique, y compris la construction domiciliaire, comporte trois paliers distincts de répercussions :

- les répercussions directes — les emplois et les revenus créés par les travaux de construction domiciliaire (y compris les travaux sur le chantier et les travaux à l'extérieur par les entreprises de logement et les corps de métier spécialisés);

- les répercussions indirectes — les emplois et les revenus créés dans d'autres industries, notamment la fabrication, le financement, la vente au détail et les transports, qui sont nécessaires pour produire les matériaux et les autres intrants essentiels au produit fini; et

- les répercussions induites — les emplois et les revenus créés dans l'ensemble de l'économie par suite de ce qu'on appelle le «multiplicateur keynésien» (c'est-à-dire les emplois et les revenus découlant de la dépense des revenus générés aux deux premiers paliers).

Les répercussions directes se produisent surtout sur les lieux des travaux de construction domiciliaire, tandis que les répercussions indirectes et induites sont réparties sur toute la région et sur le reste du pays et même, par l'utilisation des importations, sur d'autres pays également. L'importance et la répartition de ces répercussions dépendra naturellement de la taille et de la nature de l'ensemble résidentiel en construction — divers types de construction domiciliaire exigent divers types de matériaux et influencent donc divers fournisseurs en divers endroits. En dernière analyse, les retombées de la construction domiciliaire touchent presque toutes les industries et toutes les régions du pays, au moins de façon induite sinon de façon indirecte.

Les modèles d'entrées-sorties de Statistique Canada donnent des estimations quantitatives de ces répercussions. Le modèle national de 1979 est appliqué aux dépenses de construction domiciliaire de 1986 pour générer les estimations des répercussions économiques [3].

Les répercussions économiques peuvent être estimées en fonction des emplois et du revenu. Les retombées ne se produisent pas toutes au moment des dépenses; les répercussions induites peuvent en fait s'étaler sur plusieurs trimestres.

Il faut signaler que les dépenses de construction domiciliaire, selon la définition du modèle des entrées-sorties, ne correspondent pas exactement à la définition utilisée ici [4]. Toutefois, ce fait ne devrait pas influencer substantiellement les estimations présentées ici.

En 1986, la construction résidentielle a généré plus d'un million d'années-personnes d'emploi

On estime que les 27,8 milliards de dollars dépensés pour la construction domiciliaire en 1986 ont fini par produire 1,05 million d'années-personnes d'emploi dans l'économie canadienne en 1986 et par la suite [5].

Sur ces emplois, un peu moins de 320 000 années-personnes ont été générées directement dans l'industrie de la construction, surtout sur les chantiers;

Tableau 1. Répercussions sur l'emploi des dépenses totales pour la construction domiciliaire neuve, par industrie, Canada, 1986

Industrie	Milliers d'années-personnes			
	Directes	Indirectes	Induites	Total
Construction[a]	318,3	2,5	8,4	329,2
Fabrication	0,0	135,1	81,1	216,2
Transport, communications et autres services	0,0	26,1	42,2	68,3
Commerce	0,0	53,5	143,5	197,0
Finance, assurances et immobilier	0,0	12,7	39,4	52,1
Services	0,0	40,0	98,7	138,7
Autre :				
Agriculture	0,0	2,4	33,1	35,5
Foresterie	0,0	7,6	1,0	8,6
Pêche, chasse et piégeage	0,0	0,1	0,7	0,8
Mines, minéraux et activités connexes	0,0	3,0	1,7	4,7
Total	318,3	283,0	449,8	1 051,1

Source : Clayton Research Associates d'après le modèle national d'entrées-sorties de 1979 de Statistique Canada.

[a] Surtout l'industrie du logement plus les corps de métier spécialisés.

environ 285 000 années-personnes ont été créées indirectement dans les industries qui fournissent des intrants à l'industrie de la construction (par exemple les fabricants et distributeurs de produits de construction). Les autres emplois découlent des dépenses provenant des revenus générés aux paliers direct et indirect (répercussions induites ou effet multiplicateur).

Très peu d'emplois liés à la construction sont générés au palier indirect et induit. Environ la moitié des emplois générés au palier indirect se trouvent dans le secteur de la fabrication (en particulier les produits du bois et du métal et la machinerie).

Une somme importante d'emplois est également générée dans le commerce, les services et les transports, les communications et les services publics au

palier indirect; les emplois générés dans ces secteurs au palier induit sont encore plus considérables. Le commerce, les services et la fabrication sont les principaux bénéficiaires (en termes des emplois générés) des retombées induites.

Un milliard de dollars dépensés pour la construction résidentielle en 1986 ont créé près de 38 000 années-personnes d'emploi

On peut également exprimer les retombées sur l'emploi en fonction des retombées par milliard de dollars de dépenses réelles. Un milliard de dollars dépensés pour la construction domiciliaire en 1986 ont abouti à la création directe de 11 400 années-personnes d'emploi dans l'industrie de la construction, à la création indirecte de 10 200 années-personnes et à la création induite de 16 200 années-personnes d'emplois. Ainsi, un milliard de dollars dépensés pour la construction domiciliaire en 1987 ont suscité au total la création de 37 800 années-personnes d'emploi [6].

Multiplicateur global d'emploi de 2,3

Une troisième façon d'examiner les retombées de la construction résidentielle sur l'emploi consiste à calculer le nombre d'années-personnes d'emploi générées de façon indirecte et induite par rapport au nombre d'emplois créés directement dans l'industrie de la construction (l'industrie du logement plus les corps de métier spécialisés), ce que nous appelons ici le multiplicateur global d'emploi.

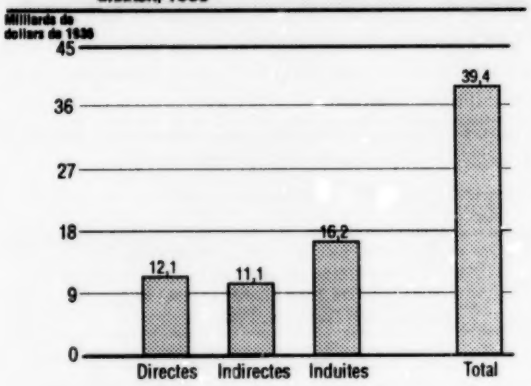
Le tableau précédent montre qu'en 1986, la création de 318 000 années-personnes d'emploi directs dans la construction a abouti à la création indirecte et induite de 733 000 années-personnes, soit 2,3 années-personnes d'emploi supplémentaire pour chaque année-personne d'emploi dans l'industrie de la construction.

Une certaine perte due aux importations

Ces retombées mesurent uniquement les emplois créés au Canada en raison des dépenses pour la construction domiciliaire au Canada. Toutefois, certains des intrants de la construction domiciliaire au Canada sont des matériaux importés qui produisent des emplois dans les pays exportateurs (on estime qu'environ 14 p. 100 des matériaux de la construction domiciliaire sont importés).

Les répercussions sur le revenu sont du même ordre

FIGURE 3. RÉPERCUSSIONS SUR LE REVENU DU TOTAL DES DÉPENSES POUR LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE CANADA, 1986



Source : Clayton Research Associates d'après le modèle national d'entrées-sorties de 1979 de Statistique Canada.

On estime que le total de 27,8 milliards de dollars de dépenses pour la construction domiciliaire en 1986 au Canada a généré en fin de compte 39,4 milliards de dollars de revenus. Environ 30 p. 100 de ce revenu a été généré au palier direct, une proportion légèrement plus petite au palier indirect et le reste au palier induit.

Environ 55 p. 100 des revenus générés par les dépenses de 1986 pour la construction domiciliaire au Canada prenaient la forme de salaires, y compris les avantages sociaux.

Le multiplicateur global de revenu et la répartition des retombées sur le revenu entre les trois paliers sont à peu près les mêmes que dans le cas des répercussions sur l'emploi. C'est pourquoi le reste du chapitre (et la partie du chapitre suivant qui traite des rapports interrégionaux) ne portera que sur les répercussions sur l'emploi.

Les répercussions sur l'emploi sont relativement plus importantes pour les travaux de rénovation effectués par des rénovateurs

On croit généralement que les répercussions économiques d'une somme donnée de dépenses pour la rénovation résidentielle sont plus importantes que celles de la même somme de dépenses consacrée à la construction domiciliaire neuve. Ce phénomène est attribué à une composante plus considérable de main-d'œuvre sur le chantier dans le cas des dépenses de rénovation.

Malheureusement, le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada ne peut servir directement à examiner ce postulat [7]. Toutefois, dans le cadre d'une étude entreprise en 1984 pour le ministère ontarien des Affaires municipales et du logement de l'époque, *Clayton Research Associates* a préparé des estimations des répercussions sur l'emploi d'une dépense de 100 millions de dollars pour l'ensemble de la construction résidentielle par rapport à une dépense semblable pour des travaux de rénovation (incluant les réparations) entrepris par des entrepreneurs [8].

TABLEAU 2. RÉPERCUSSIONS SUR L'EMPLOI DE DÉPENSES DE 100 MILLIONS DE DOLLARS POUR L'ENSEMBLE DE LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE ET POUR LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE, CANADA, 1986

	Construction résidentielle totale	Rénovation résidentielle[a]
	Années-personnes	
Directes	1 145	2 060
Indirectes	1 015	630
Induites	1 620	1 945
Total	3 780	4 635

Source : Clayton Research Associates d'après des données de Statistique Canada.

[a] Comprend seulement les travaux de rénovation effectués par l'industrie du logement et les entrepreneurs spécialisés.

Il semble que les données quantitatives dont nous disposons appuient le postulat que les travaux de rénovation entrepris par les entrepreneurs comportent des répercussions plus fortes sur l'emploi.

On estime que les travaux de rénovation résidentielle effectués au Canada par des entrepreneurs en 1986 ont abouti à la création de 4 635 années-personnes d'emploi pour chaque million de dollars dépensé. On estime que des dépenses de même ordre pour l'ensemble de la construction résidentielle génèrent 3 780 années-personnes d'emploi [9].

Ces estimations portent à croire que les travaux de rénovation effectués par des rénovateurs exigent une main-d'œuvre beaucoup plus considérable que la même somme de travaux de construction proprement dite. Toutefois, ce phénomène est compensé, mais seulement en partie, par des retombées indirectes moindres sur l'emploi en raison des entrées relativement moins importantes de matériaux de construction pour les travaux de rénovation.

Les répercussions sur l'emploi pour chaque maison neuve ont vraisemblablement diminué

Depuis la guerre, trois études ont été réalisées sur le nombre estimatif d'années-personnes d'emploi

TABLEAU 3. EMPLOIS ESTIMATIFS GÉNÉRÉS SUR CHANTIER ET HORS CHANTIER PAR LA CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT NEUF MOYEN SELON LE TYPE DE LOGEMENT ET LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION UTILISÉS CANADA, 1946

	Heures-personnes			Années-personnes[c]		
	Sur chantier[a]	Hors chantier[b]	Total	Sur chantier[a]	Hors chantier[b]	Total
Maison unifamiliale						
Ossature de bois et parement de brique	2 364	3 120	5 485	1,34	1,56	2,90
Ossature de bois avec stuc sur lattes	2 287	3 018	5 305	1,30	1,51	2,81
Logements collectifs (2 à 6 appartements)						
Ossature de bois et parement de brique	1 776	2 344	4 120	1,01	1,17	2,18
Maison en rangée et immeuble d'habitation (7 appartements et plus)						
Ossature de bois et parement de brique	1 729	2 282	4 010	0,98	1,14	2,12
Maçonnerie pleine, parement de brique et blocs de maçonnerie	1 969	2 598	4 567	1,12	1,30	2,42
Moyenne pondérée	2 177	2 842	5 019	1,24	1,42	2,66

Source : Clayton Research Associates d'après le ministère de la Reconstruction et des Approvisionnements, Manpower and Material Requirements for a Housing Program in Canada, *1946, p. 43-47.*

[a] Ne comprend pas les employés de l'industrie de la construction qui travaillent hors chantier.

[b] Personnes n'appartenant pas à l'industrie de la construction et travaillant à la production et à la distribution des matériaux de construction et à leur transport sur le chantier.

[c] On postule qu'une année-personne sur le chantier comprend 1 760 heures-personnes et qu'une année-personne hors chantier comprend 2 000 heures-personnnes.

générées sur le chantier et à l'extérieur par la construction de maisons neuves par logement. Bien que la démarche générale et les méthodes d'estimation de ces études ne soient pas uniformes ni conformes au modèle d'entrées-sorties utilisé ici, et bien que la nature du produit ait évolué, ces études éclairent quelque peu l'évolution des retombées sur l'emploi.

■ *Manpower and Material Requirements for a Housing Program in Canada* [10]

Cette étude réalisée en 1946 estime les heures-personnes d'emploi nécessaires sur le chantier et à l'extérieur pour la construction de divers types de logements au moyen de diverses sortes de matériaux. Les emplois sur chantier désignent les personnes qui construisent effectivement le logement, tandis que les emplois hors chantier désignent uniquement les personnes occupées à la production et à la distribution des matériaux de construction et à leur transport sur le chantier. La définition des emplois hors chantier est donc plus étroite que celle des emplois indirects selon le modèle d'entrées-sorties [11].

Les auteurs de cette étude estiment qu'il faut un total de 2,66 années-personnes, soit un peu plus de 5 000 heures-personnes, pour la construction d'un logement neuf moyen (les maisons unifamiliales isolées étant le type de logement prédominant). Environ 45 p. 100 de ces années-personnes sont générées sur le chantier.

■ *Residential Real Estate in Canada* [12]

Cette étude d'O.J. Firestone, qui a fait époque, rectifiait les estimations de l'étude de 1946 pour les rendre applicables à 1948-1949. Firestone a apporté trois rectifications aux estimations de 1946 : il a élargi la définition des dépenses de construction de façon à tenir compte des bâtiments annexes (par exemple les garages) et de l'aménagement du terrain; il a tenu compte d'une augmentation de l'efficacité et il a accru le nombre d'heures-personnes par année-personne afin de tenir compte des faits. Ici encore, les maisons unifamiliales isolées prédominent dans l'ensemble de logements.

L'estimation donnée par Firestone du nombre d'heures-personnes d'emploi liées à la construction d'un logement neuf moyen est plus élevée que celle de l'étude de 1946. Toutefois, puisqu'il utilisait un nombre plus élevé d'heures-personnes par année-personne, le nombre d'années-personnes nécessaire pour construire un logement neuf moyen est environ le même qu'en 1946 — 2,62 années-personnes au lieu de 2,66. Un peu moins de la moitié de ces emplois sont des emplois sur chantier.

Tableau 4. Emplois estimatifs générés sur chantier et hors chantier par la construction d'un logement neuf moyen Canada, 1946 et 1948–49

	1946	1948–1949
Heures-personnes		
Sur chantier[a]	2 177	2 346
Hors chantier[b]	2 842	3 063
Total	5 019	5 409
Nombre d'heures-personnes par année-personne		
Sur chantier[a]	1 760	1 900
Hors chantier[b]	2 000	2 200
Années-personnes		
Sur chantier[a]	1,24	1,23
Hors chantier[b]	1,42	1,39
Total	2,66	2,62

Source : Tableau précédent et O.J. Firestone, Residential Real Estate in Canada, *Toronto, University of Toronto Press, 1951, p. 255-258.*

[a] Ne comprend pas les employés de l'industrie de la construction qui travaillent hors chantier.

[b] Personnes n'appartenant pas à l'industrie de la construction et travaillant à la production et à la distribution des matériaux de construction et à leur transport sur le chantier.

Firestone signale que les estimations d'emplois hors chantier ne tiennent pas compte notamment de l'emploi des constructeurs, des entrepreneurs, des architectes, des avocats et des agents d'immeuble [13]. Il estime que tenir compte de ces professions augmenterait les retombées totales d'environ 4 p. 100, portant à 2,73 années-personnes les emplois créés par la construction d'un logement moyen.

Firestone signale également que certains de ces emplois seraient générés dans d'autres pays dans la mesure où les matériaux de construction sont importés. Puisque les importations de matériaux de construction étaient peu importantes à l'époque, Firestone conclut qu'un maximum de 5 p. 100 des emplois générés par le logement neuf moyen seraient situés dans d'autres pays.

■ *Labour Requirements for the Residential Construction Industry*[14]

La troisième étude qui estime les emplois sur chantier et hors chantier liés à la construction de divers types de logements date de 1976 et est due à Lea Hansen.

Hansen inclut dans la main-d'œuvre sur chantier les travailleurs employés au montage dans les ateliers des constructeurs ou des entrepreneurs de même que tous les ouvriers de la construction employés par les constructeurs et les entrepreneurs spécialisés. Hansen fournit des estimations de l'emploi pour la fabrication, le commerce et le transport (qui semblent correspondre aux emplois hors chantier visés par les deux études précédentes) de même que les emplois hors chantier dans l'industrie de la construction (surveillance, administration, professionnels) et l'emploi dans le domaine des biens primaires et semi-finis (par exemple les matières premières et autres produits utilisés par les fabricants).

Hansen distingue les répercussions sur l'emploi des maisons unifamiliales isolées, des maisons bifamiliales et des maisons en rangée; elle utilise des estimations américaines pour les immeubles d'habitation. Elle signale que la maison unifamiliale isolée typique de 1969 comporte 1 240 pieds carrés, une ossature de bois et un extérieur de brique. Les maisons bifamiliales et les maisons en rangée sont plus petites — 1 160 et 1 090 pieds carrés respectivement. Environ la moitié des immeubles d'habitation sont sans ascenseur et la moitié sont des immeubles de grande hauteur.

Selon les estimations de Hansen, les répercussions globales sur l'emploi sont substantiellement plus élevées pour les maisons unifamiliales isolées (1,27 année-personne) que pour les immeubles d'habitation (0,81 année-personne). La composante sur chantier du total de l'emploi est également quelque peu plus élevée pour les maisons unifamiliales isolées — 49 p. 100 par rapport à 44 p. 100.

Il semble que les retombées de la construction de maisons neuves sur l'emploi aient chuté de façon spectaculaire entre la fin des années 40 et le début des années 70. Les estimations que donne Hansen pour le

Tableau 5. Emplois estimatifs générés sur chantier et hors chantier par la construction d'un logement neuf moyen selon le type de logement, Canada, 1969–74

	Type de logement			
	Maison unifamiliale isolée	Maison bifamiliale	Maison en rangée	Immeuble d'habitation
Sur chantier[a]	0,62	0,50	0,43	0,36
Hors chantier				
Construction	0,14	0,14	0,14	0,05
Fabrication[a]	0,25	0,22	0,19	0,25
Commerce et transport	0,16	0,13	0,11	0,09
Biens primaires et semi-finis	0,10	0,08	0,07	0,06
Total				
Sur chantier, fabrication commerce et transport	1,03	0,85	0,73	0,70
Sur chantier et totaux hors chantier	1,27	1,07	0,94	0,81

Source : Lea B. Hansen, Labour Requirements for the Residential Construction Industry, *SCHL, 1976, p. 40.*

[a] L'auteur postule qu'une année-personne d'emploi sur chantier équivaut à 1 700 heures-personne tandis qu'une année-personne d'emploi de fabrication correspond à 2 128 heures-personnes.

total de l'emploi sur chantier et hors chantier (selon une définition étroite qui n'inclut que la fabrication, le commerce et le transport) lié à la construction d'une maison unifamiliale isolée typique n'est que de 1,02 année-personne en comparaison des 2,66 années-personnes estimées pour les maisons unifamiliales isolées en 1946 et des 2,62 années-personnes pour l'ensemble des logements neufs en 1948-1949.

Nous ne disposons d'aucune étude récente; toutefois, l'emploi généré par la construction d'une maison unifamiliale isolée typique au milieu des années 80 est vraisemblablement plus important que les estimations de Hansen. La taille de la maison moyenne a augmenté depuis la fin des années 60 et, comme nous l'avons montré au document de travail n° 2, il n'y a guère eu d'amélioration de la productivité de la main-d'œuvre de construction depuis deux décennies.

CHAPITRE DEUX
LES LIENS INTERRÉGIONAUX POUR LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE

Dans un pays aussi grand que le Canada, dont la population est dispersée et dont les régions possèdent des bases économiques différentes, la dimension régionale des retombées économiques de la construction domiciliaire est un facteur important. Le présent chapitre étudie les liens économiques entre les régions à l'égard de la construction domiciliaire.

LE CADRE

Les renseignements présentés ici sont tirés du modèle interrégional d'entrées-sorties de Statistique Canada. L'analyse des liens économiques régionaux suppose tout d'abord qu'une somme équivalente de dépenses est consacrée dans chaque province à la construction domiciliaire (cette somme pourrait être de 10 millions de dollars ou de 100 millions de dollars, le niveau de dépense n'étant pas pertinent). Deuxièmement, les emplois générés par ces dépenses aux trois paliers de répercussions (directes, indirectes et induites) sont calculés à la fois pour la province hôte (où se produisent les dépenses) et pour chacune des autres provinces. Les retombées de chaque palier sont ensuite exprimées sous forme de répartition en pourcentage — le pourcentage des années-personnes d'emploi créées dans la province hôte et dans chacune des autres provinces.

Les données présentées ici proviennent d'une étude entreprise en 1981 par *Clayton Research Associates* pour l'Association canadienne des constructeurs d'habitation (qui portait alors le nom d'Association canadienne de l'habitation et du développement urbain) [1]. Cette étude prenait comme base le modèle interrégional d'entrées-sorties de 1974 [2].

Le modèle interrégional d'entrées-sorties définit la construction domiciliaire de la même façon que le modèle national d'entrées-sorties [3]. Comme dans le chapitre précédent, nous ne tenons compte ici que des retombées sur l'emploi [4].

LES CONCLUSIONS

Les résultats détaillés de l'analyse d'entrées-sorties (par région et par palier de répercussion) sont présentés sous forme de tableau à la page 15.

Les répercussions directes sur l'emploi sont les plus élevées dans l'Est et les plus faibles dans l'Ouest

TABLEAU 6. RÉPERCUSSIONS PROPORTIONNELLES DIRECTES SUR L'EMPLOI D'UNE DÉPENSE ÉQUIVALENTE POUR LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE PAR PROVINCE

	Ontario=100
Terre-Neuve	112
Île-du-Prince-Édouard	129
Nouvelle-Écosse	112
Nouveau-Brunswick	102
Québec	101
Ontario	100
Manitoba	110
Saskatchewan	78
Alberta	91
Colombie-Britannique	78

Source : Clayton Research Associates d'après le modèle interrégional d'entrées-sorties de 1974 de Statistique Canada.

L'emploi direct généré par un niveau équivalent de dépenses pour la construction domiciliaire dans chaque province varie considérablement selon la province où les dépenses sont faites. Si on utilise l'Ontario comme point de référence, les retombées directes sur l'emploi sont de 12 à 29 p. 100 plus élevées dans trois des quatre provinces de l'Atlantique (Terre-Neuve, Île-du-Prince-Édouard et Nouvelle-Écosse) et de 9 à 22 p. 100 plus faibles dans les trois provinces les plus à l'ouest.

TABLEAU 7. LES RÉPERCUSSIONS SUR L'EMPLOI D'UNE DÉPENSE ÉQUIVALENTE POUR LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE DANS CHAQUE PROVINCE, PAR PROVINCE

Province où ont lieu les travaux	Province recevant l'emploi (pourcentage des répercussions totales pour le Canada)										
	Terre-Neuve	Île-du-Prince-Édouard	Nouvelle-Écosse	Nouveau-Brunswick	Québec	Ontario	Manitoba	Saskatchewan	Alberta	Colombie-Britannique	Ensemble du Canada
Répercussions directes sur l'emploi											
Terre-Neuve	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Île-du-Prince-Édouard	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	100
Nouvelle-Écosse	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	100
Nouveau-Brunswick	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	100
Québec	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	100
Ontario	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	100
Manitoba	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	100
Saskatchewan	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	100
Alberta	0	0	0	0	0	0	0	0	100	0	100
Colombie-Britannique	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100
Répercussions indirectes sur l'emploi											
Terre-Neuve	21	1	8	6	24	34	0	0	2	4	100
Île-du-Prince-Édouard	0	10	13	12	24	34	1	0	1	5	100
Nouvelle-Écosse	0	1	34	6	22	32	1	1	0	3	100
Nouveau-Brunswick	1	0	5	33	25	30	1	1	1	3	100
Québec	0	0	1	1	65	28	1	0	1	3	100
Ontario	0	0	1	1	18	74	1	0	1	4	100
Manitoba	0	0	0	0	12	30	40	3	6	9	100
Saskatchewan	0	0	0	0	12	31	9	26	11	11	100
Alberta	0	0	0	0	11	28	4	2	40	15	100
Colombie-Britannique	0	0	0	0	10	25	1	1	8	55	100
Répercussions induites sur l'emploi											
Terre-Neuve	28	1	5	3	24	35	1	0	1	2	100
Île-du-Prince-Édouard	0	26	8	6	23	32	1	1	1	2	100
Nouvelle-Écosse	0	1	36	4	23	31	1	1	1	2	100
Nouveau-Brunswick	0	1	4	35	25	30	1	1	1	2	100
Québec	0	0	1	1	62	30	2	0	2	2	100
Ontario	0	0	1	1	19	73	2	0	2	2	100
Manitoba	0	0	0	0	15	29	45	2	4	5	100
Saskatchewan	0	0	0	0	17	32	6	30	8	7	100
Alberta	0	0	0	0	16	29	3	1	42	9	100
Colombie-Britannique	0	0	0	0	14	26	2	1	7	50	100
Total des répercussions sur l'emploi											
Terre-Neuve	46	1	4	3	17	24	1	0	1	3	100
Île-du-Prince-Édouard	0	44	7	6	16	23	1	0	1	2	100
Nouvelle-Écosse	0	1	54	3	16	22	1	0	1	2	100
Nouveau-Brunswick	0	0	3	52	18	22	1	1	1	2	100
Québec	0	0	1	1	74	21	1	0	1	1	100
Ontario	0	0	1	1	13	81	1	0	1	2	100
Manitoba	0	0	0	0	10	21	59	2	3	5	100
Saskatchewan	0	0	0	0	11	24	6	45	7	7	100
Alberta	0	0	0	0	10	21	3	1	56	9	100
Colombie-Britannique	0	0	0	0	9	19	1	1	6	64	100

Ces différences tiennent à divers facteurs, notamment la composition de l'activité de construction domiciliaire et les différences au chapitre des coûts de la main-d'œuvre et des matériaux, des frais généraux et des marges bénéficiaires ainsi que de la productivité de la main-d'œuvre.

Cent pour cent des emplois directs sont générés dans la province où se font les travaux

Par définition, la province où ont lieu les travaux de construction domiciliaire bénéficie de la totalité des répercussions directes sur l'emploi. Le tableau de la page suivante indique bien que 100 p. 100 des années-personnes d'emploi direct sont créées dans la province où ont lieu les travaux.

Une somme importante d'emploi est générée dans le centre du Canada par la construction domiciliaire dans les autres provinces

■ L'Ontario et, dans une mesure moindre le Québec, sont les principaux bénéficiaires des emplois indirects générés par la construction domiciliaire.

Le tableau révèle que la province de l'Ontario reçoit de 25 à 35 p. 100 des emplois indirects générés par la construction domiciliaire dans toute autre province. Le Québec est également un important bénéficiaire des emplois indirects générés par la construction domiciliaire dans les provinces de l'Atlantique (environ le quart des années-personnes d'emploi indirect).

Si l'Ontario, et dans une mesure moindre le Québec, reçoivent une proportion assez élevée des emplois indirects générés par la construction domiciliaire dans d'autres provinces, c'est surtout parce que les fabricants de matériaux de construction sont concentrés dans ces provinces.

■ Les deux provinces du centre bénéficient également des répercussions induites.

L'Ontario et le Québec, et davantage l'Ontario, sont également les principaux bénéficiaires des répercussions induites sur l'emploi par les dépenses de construction domiciliaire dans les autres provinces. Ensemble, ces deux provinces reçoivent de 55 à 60 p. 100 des années-personnes d'emploi induit par la construction domiciliaire dans les provinces de l'Atlantique et de 40 à 50 p. 100 des emplois induits par la construction domiciliaire dans les quatre provinces de l'ouest.

■ Le total des répercussions sur l'emploi est plus élevé en Ontario et au Québec.

L'Ontario et le Québec ont des systèmes économiques hautement autonomes en matière de construction domiciliaire. Entre trois quarts et 80 p. 100 du total des emplois générés par les dépenses pour la construction domiciliaire dans ces provinces demeurent dans la province. Pour toutes les autres provinces à l'exception de la Colombie-Britannique, 45 à 60 p. 100 du total des emplois générés demeurent dans la province; la proportion est légèrement plus élevée en Colombie-Britannique (64 p. 100).

L'Ontario est également un important bénéficiaire des emplois générés par la construction domiciliaire dans les autres provinces. Entre le cinquième et le quart de tous les emplois générés par tous les paliers de répercussions économiques reviennent à l'Ontario. Pour le Québec, ces retombées s'échelonnent entre 10 et 20 p. 100, les chiffres les plus élevés étant liés à la construction dans les provinces de l'Atlantique.

Source : Clayton Research Associates d'après le modèle interrégional d'entrées-sorties de 1974 de Statistique Canada.

CHAPITRE TROIS
L'INSTABILITÉ CYCLIQUE DANS LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE

L'instabilité cyclique désigne les variations d'une tendance à long terme. Elle n'est pas particulière à la construction domiciliaire; l'instabilité cyclique caractérise l'ensemble de l'économie. Pendant toute la période d'après-guerre, l'économie canadienne et celle des autres pays industrialisés se caractérisent par des périodes de croissance rapide suivies de périodes de croissance lente ou même négative. Les variations cycliques se poursuivront sans aucun doute à l'avenir.

L'instabilité cyclique est particulièrement importante pour l'industrie du logement, qui constitue traditionnellement l'un des secteurs les moins stables de l'économie [1]. L'instabilité de la construction domiciliaire, qu'elle soit cyclique ou saisonnière, crée un certain nombre de problèmes pour l'industrie du logement et entraîne des conséquences indésirables pour l'ensemble de l'économie. Joseph Chung fait valoir que l'instabilité de la construction domiciliaire comporte deux conséquences négatives principales : tout d'abord, l'instabilité rend difficile pour les constructeurs d'améliorer l'efficacité et de tirer parti des économies d'échelle, ce qui entraîne des coûts plus élevés et des prix plus élevés pour le consommateur; deuxièmement, le taux d'augmentation des coûts et les prix du logement semblent dus en partie à l'instabilité[2].

Ainsi, l'étude des rapports entre l'industrie du logement et l'ensemble de l'économie ne saurait négliger les répercussions de l'instabilité sur l'industrie du logement. Le présent chapitre étudie les répercussions de l'instabilité cyclique tandis que le prochain chapitre traite de l'instabilité saisonnière.

Le présent chapitre s'inspire fortement de la démarche analytique et des conclusions empiriques de grands travaux de recherche entrepris par le Conseil économique du Canada au début des années 70. Nous insistons en particulier sur le rapport de l'étude sur l'instabilité cyclique de la construction, publié en 1974, et sur une étude annexe réalisée par Chung [3]. Les résultats empiriques des travaux du Conseil économique du Canada ont été mis à jour par *Clayton Research Associates* jusqu'en 1986 aux fins du présent rapport.

CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE DU CONSEIL ÉCONOMIQUE DU CANADA SUR L'INSTABILITÉ CYCLIQUE

La présente section examine les conclusions du rapport du Conseil économique du Canada et de l'étude annexe de Chung sur la portée et la nature de l'instabilité cyclique dans la construction domiciliaire et sur ses causes. Ces rapports visent une période de 24 ans allant de 1949 à 1972.

Nature de l'instabilité cyclique

Les travaux du Conseil économique du Canada dégagent un certain nombre d'attributs de l'instabilité cyclique de la construction domiciliaire au Canada entre 1949 et 1972 :

- Le Canada a connu quatre cycles complets pour les mises en chantier au cours de cette période [4].

La durée moyenne du mouvement à la hausse des mises en chantier était supérieure à la durée moyenne des baisses — 35 mois en comparaison de 20 mois. La phase d'expansion était parfois longue — 45 mois au début des années 50 et 57 mois entre 1960 et 1964. Les écarts étaient parfois extrêmement brusques. Toutefois, l'importance des écarts semble avoir diminué pendant la période à l'étude.

- La construction domiciliaire était anticyclique, mais de moins en moins [5].

Généralement, en période de contraction ou de ralentissement de l'ensemble de l'économie, les mises en chantier avaient tendance à augmenter. La récession de 1969-1970 fait toutefois exception. En période de d'expansion économique, les mises en chantier tendaient à diminuer, mais cette diminution était moins nette que l'augmentation en période de contraction.

Néanmoins, il semble que le mouvement anticyclique était moindre dans les années 60 que dans les années 50.

- Les variations anticycliques des dépenses de construction domiciliaire étaient quelque peu moins prononcées que celles des mises en chantier.

Les dépenses présentent une variation anticyclique moins importante que les mises en chantier, surtout en période d'expansion économique. Cela n'a rien d'étonnant, étant donné le délai entre la mise en chantier d'un logement et le moment où ont lieu le gros des travaux.

- La construction de maisons unifamiliales était plus souvent anticyclique que celle des immeubles d'habitation.

On constate un mouvement anticyclique plus important pour les mises en chantier de maisons unifamialiales tant en période d'expansion qu'en période de contraction.

- L'instabilité de la construction domiciliaire était due en grande partie aux mises en chantier de maisons unifamiliales dans les années 50 et aux immeubles d'habitation dans les années 60.

Les mises en chantier de maisons unifamiliales rendent compte de 84 p. 100 de l'instabilité de la construction domiciliaire dans les années 50 en comparaison de 67 p. 100 du total des mises en chantier. Dans les années 60, les immeubles d'habitation rendaient compte de 77 p. 100 de l'instabilité de la construction domiciliaire et de 54 p. 100 du total des mises en chantier.

- Les points tournants des cycles des mises en chantier ne coïncident pas toujours dans toutes les régions [6].

Il semble que plus une région est éloignée du centre du pays, plus les points tournants des cycles des mises en chantier accusent un retard. En outre, l'importance des écarts des mises en chantier a diminué dans la plupart des régions dans les années 60 par rapport aux années 50, la Colombie-Britannique faisant exception.

Il semble également que les écarts cycliques prolongés des mises en chantier soient essentiellement un phénomène urbain, environ deux fois plus prononcé dans les grands centres urbains, à l'exclusion de Montréal, que dans l'ensemble du pays.

La validité de ces conclusions pour la période écoulée depuis le début des années 70 est étudiée dans la prochaine grande section du chapitre.

Les causes de l'instabilité cyclique

Les causes de l'instabilité cyclique de la construction domiciliaire sont diverses et ne peuvent se distinguer de la question de la stabilité de l'ensemble de l'économie. Comme le signale le Conseil économique du Canada : «nous voyons donc qu'une bonne part de l'instabilité du logement est attribuable à celle de l'ensemble de l'économie canadienne» [7]. Toutefois, il demeure que la construction domiciliaire était beaucoup plus instable entre 1949 et 1972 que l'ensemble de l'économie.

- Situation du marché du crédit.

D'ordinaire, mais pas toujours, la demande de crédit augmente par rapport à l'offre en période d'expansion économique et est inférieure à l'offre en période de contraction. Ces réactions du marché ont souvent été renforcées par la politique monétaire [8]. Puisqu'elle a beaucoup recours aux emprunts, l'industrie du logement est particulièrement susceptible à la variation des taux d'intérêt.

- Situation du marché hypothécaire.

Pendant une bonne partie de la période qui s'étend de 1949 à 1972, l'offre de fonds hypothécaires n'a pas tenu compte de l'évolution de la conjoncture et du marché du crédit. La plafonnement à 6 p. 100 du taux d'intérêt des prêts hypothécaires des banques à charte a poussé celles-ci à se retirer du marché hypothécaire lorsque les taux d'intérêt étaient élevés (par exemple en 1958-1959). En outre, avant la fin des années 60, la restriction imposée par la loi aux taux hypothécaires en vertu de la LNH influençait également l'offre de fonds hypothécaires lorsque les taux d'intérêt étaient élevés (en 1967, le taux LNH était fixé à deux points au-dessus du taux des obligations à long terme du gouvernement du Canada et il a varié sans restriction en 1969). D'autre part, vu le caractère à long terme des prêts hypothécaires (les hypothèques de cinq ans ont été permises pour la première fois en 1969; antérieurement, la durée était de 25 ans), l'offre de fonds hypothécaires accusait souvent un retard par rapport à l'offre globale de capital en période de hausse des taux d'intérêt.

■ Les prêts de la SCHL.

En fournissant des fonds pour les logements neufs, la SCHL constituait une force importante dans le marché du logement dans les années 50 et 60. Le Conseil économique conclut que pour l'ensemble de la période s'étendant de 1951 à 1970, les prêts de la SCHL ont eu une influence stabilisatrice [9]. Les prêts de la SCHL ont eu une importante influence stabilisatrice entre 1951 et 1957 et entre 1967 et 1970, mais ont été un élément important d'instabilité entre 1957 et 1960.

■ Situation de la demande.

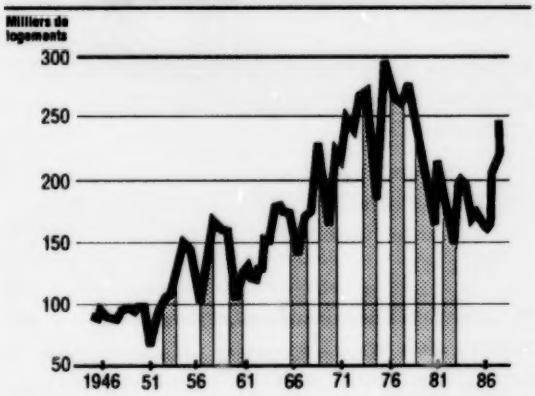
Bien qu'il soit difficile d'isoler l'apport de la demande à l'instabilité cyclique, il est manifeste que les fluctuations de la demande de logements en raison de l'évolution des revenus et de la démographie a parfois été une source importante d'instabilité. En fait, le Conseil économique du Canada déclare que : «... il reste que les causes fondamentales de l'instabilité dans la construction d'habitations semblent se trouver aujourd'hui du côté de la demande» [10].

L'INSTABILITÉ CYCLIQUE DE LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE DEPUIS LE DÉBUT DES ANNÉES 70

Près de 15 ans se sont écoulés depuis que le Conseil économique du Canada a effectué ses travaux approfondis sur l'instabilité cyclique. La présente section a pour but de dégager et d'examiner les tendances cycliques de la construction domiciliaire depuis le début des années 70. On y trouvera des renseignements statistiques sur l'ensemble de l'après-guerre, pour replacer les 15 dernières années dans un cadre à long terme.

L'instabilité cyclique des mises en chantier au palier national

FIGURE 4. TOTAL DES MISES EN CHANTIER PAR TRIMESTRE, DTA, CANADA, 1948–86



Source : Clayton Research Associates d'après des données de la SCHL.

Note : DTA = Désaisonnalisé au taux annuel. Les données sont des moyennes mobiles pour trois trimestres.

TABLEAU 8. DURÉE DES CYCLES DES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS, CANADA, 1951–86

Cycle de mise en chantier		Durée (trimestres)	
Expansion	Contraction	Expansion	Contraction
1951(4)–1955(3)	1955(3)–1957(1)	15	6
1957(1)–1958(2)	1958(2)–1960(1)	5	7
1960(1)–1964(4)	1964(4)–1967(1)	19	9
1967(1)–1969(1)	1969(1)–1970(2)	8	5
1970(2)–1974(1)	1974(1)–1975(1)	15	4
1975(1)–1978(1)	1978(1)–1980(2)	12	9
1980(2)–1981(2)	1981(2)–1982(3)	4	5
1982(3)–1983(2)	1983(2)–1985(1)	3	7
1985(1)–			
Moyenne		10,1	6,5

Source : Clayton Research Associates d'après des données de la SCHL.

Le graphique ci-contre présente le total des mises en chantier de logements, désaisonnalisé par trimestre pour le Canada entre 1948 et 1986 [11]. Les zones ombragées représentent des périodes de contraction de l'ensemble de l'économie.

■ Quatre cycles complets de mises en chantier depuis 1970.

Il y a eu au total huit cycles complets de mises en chantier au Canada pendant l'après-guerre. Il s'agit des quatre cycles mentionnés dans le rapport du Conseil économique du Canada et de quatre autres cycles survenus depuis 1970. Pour l'ensemble de l'économie, on compte neuf cycles depuis la guerre.

■ La durée des cycles de mises en chantier raccourcit dans les années 80.

Les deux cycles de mises en chantier des années 70 ont eu des phases d'expansion relativement longues; les phases de contraction ont été considérablement plus courtes (comme dans les années 50 et les années 60). Par ailleurs, les deux phases d'expansion des années 80 (du second trimestre de 1980 au second trimestre de 1981 et du troisième trimestre de 1982 au second trimestre de 1983) ont été très brèves par rapport aux périodes d'expansion précédentes. Une troisième expansion a commencé au début de 1985 et se poursuivait encore à la fin de 1986.

Puisque les phases de contraction avaient à peu près la même durée que dans les cycles précédents, la durée des deux cycles complets de mises en chantier de logement dans les années 80 était considérablement inférieure à la moyenne d'après-guerre. Les fluctuations spectaculaires des taux d'intérêt entre 1979 et 1986 sont vraisemblablement le principal facteur de raccourcissement du cycle des mises en chantier. Les fluctuations des taux d'intérêt ont créé d'importantes fluctuations de l'activité économique, de l'abordabilité des logements et de la demande.

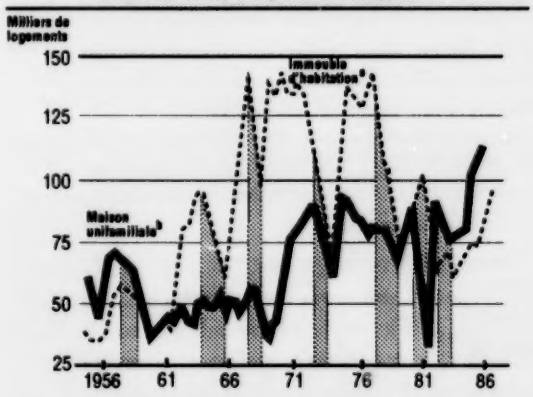
■ Les mises en chantier deviennent procycliques.

Comme nous l'avons déjà dit, les mises en chantier de logements étaient généralement anticycliques par rapport à l'ensemble de l'activité économique entre 1951 et 1970, c'est-à-dire que les mises en chantier augmentaient d'ordinaire lorsque l'activité économique globale ralentissait, et vice versa. À compter de la récession de 1969-1970, toutefois, les mises en chantier sont devenues procycliques, c'est-à-dire qu'elles vont dans le même sens que le cycle de l'ensemble de l'économie.

Ce changement semble lié à l'intégration du marché des hypothèques résidentielles à l'ensemble du marché des capitaux par la libération du taux d'intérêt des hypothèques LNH, par le retour des banques à charte dans le marché hypothécaire depuis 1967 et par l'apparition d'hypothèques à court terme. En conséquence, l'offre et le coût des fonds hypothécaires suivent les tendances globales du marché des capitaux, ce qui renforce le caractère procyclique des facteurs de demande en matière de logement (qui, comme nous l'avons déjà signalé, sont des facteurs plus importants de la construction de logement).

L'instabilité cyclique des mises en chantier selon le type de logement

FIGURE 5. MISE EN CHANTIER DE LOGEMENT URBAIN SELON LE TYPE DE LOGEMENTS, DTA, CANADA, 1956–86



Source : Clayton Research Associates d'après les données de la SCHL.

Note : DTA = Désaisonnalisé au taux annuel. Les données sont des moyennes mobiles pour trois trimestres. Les données pour 1956–61 sont fondées sur des centres de population de 5 000 habitants ou plus; les données pour les années subséquentes portent sur des centres dont la population est d'au moins 10 000 habitants.

[a] Approximation par les logements collectifs.
[b] Approximation d'après les maisons unifamiliales isolées.

Les données désaisonnalisées sur les mises en chantier de logement au Canada selon le type de logement sont disponibles depuis 1956, pour les centres urbains seulement. Ces données figurent sur le graphique ci-contre. Les zones ombragées représentent des périodes de contraction pour l'ensemble des mises en chantier de logements.

■ L'instabilité des mises en chantier de maisons unifamiliales et celle des immeubles d'habitation se rapprochent.

Comme nous l'avons déjà dit, Chung constate que les mises en chantier de maisons unifamiliales étaient plus instables que les mises en chantier d'immeubles d'habitation dans les annés 50, mais que la situation s'est inversée dans les années 60. Pendant les années 70 et le début des années 80, les mises en chantier d'immeubles d'habitation sont demeurées quelque peu plus instables que les logements unifamiliaux. Toutefois, au cours des dernières années, les mises en chantier de maisons unifamiliales et d'immeubles d'habitation ont manifesté une instabilité semblable.

■ La durée des cycles des mises en chantier de maisons unifamiliales et d'immeubles d'habitation présentent des divergences.

Bien que les cycles des maisons unifamiliales et des immeubles d'habitation aient été semblables entre 1957 et 1975, il n'y a guère de correspondance entre les deux cycles depuis lors. Il est probable que le moment et l'importance des programmes gouvernementaux visant à stimuler la construction locative et l'imposition du contrôle des loyers au milieu des années 70 (ils existent encore dans sept provinces) aient entraîné une modification importante du cycle des mises en chantier des immeubles d'habitation au cours de la dernière décennie. Les fluctuations de la construction d'immeubles en copropriété peuvent également entrer en ligne de compte.

Tableau 9. Durée des cycles de mises en chantier selon le type de logement, Canada urbain, 1957–86

Cycle des mises en chantier		Durée (trimestres)	
	Maison unifamiliales[a]		
Expansion	Contraction	Expansion	Contraction
1957(1)–1958(2)	1958(2)–1960(1)	5	7
1960(1)–1966(1)	1966(1)–1967(4)	24	7
1967(4)–1969(1)	1969(1)–1970(1)	5	4
1970(1)–1974(1)	1974(1)–1975(1)	16	4
1975(1)–1976(1)	1976(1)–1980(2)	4	17
1980(2)–1981(1)	1981(1)–1982(2)	3	5
1982(2)–1983(2)	1983(2)–1985(1)	4	7
1985(1)–			
Moyenne		8,7	7,3
	Immeubles d'habitation[b]		
Expansion	Contraction	Expansion	Contraction
1957(1)–1958(4)	1958(4)–1960(1)	7	5
1960(1)–1965(3)	1965(3)–1966(4)	22	5
1966(4)–1969(1)	1969(1)–1970(2)	9	5
1970(2)–1972(1)	1972(1)–1975(1)	7	12
1975(1)–1975(4)	1975(4)–1977(1)	3	5
1977(1)–1978(1)	1978(1)–1981(1)	4	12
1981(1)–1982(1)	1982(1)–1984(4)	4	11
1984(4)–			
Moyenne		8,0	7,9

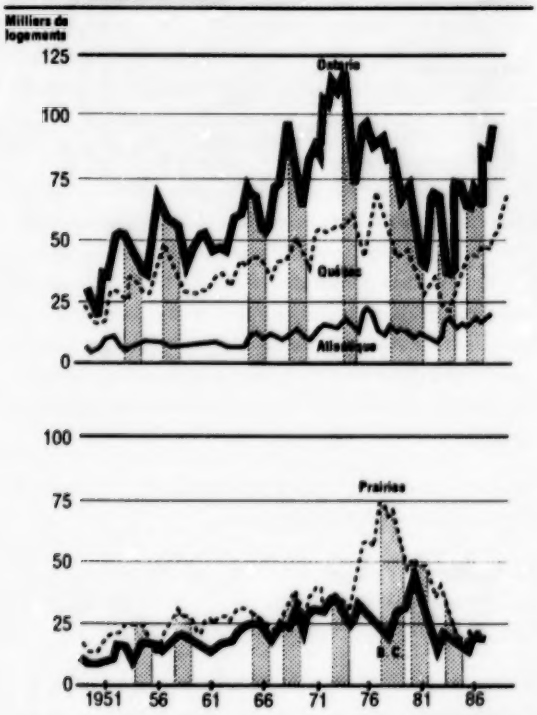
Source : Clayton Research Associates d'après des données de la SCHL.

[a] Les mises en chantier de maisons unifamiliales isolées servent d'approximation des mises en chantier de maisons unifamiliales.

[b] Les mises en chantier d'ensembles collectifs servent d'approximation des mises en chantier d'immeubles d'habitation.

L'instabilité cyclique des mises en chantier de logements au palier régional

FIGURE 6. TOTAL DES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS PAR RÉGION, DTA, 1951–86



Source : Clayton Research Associates d'après des données de la SCHL.

Note : DTA = Désaisonnalisé au taux annuel. Les données sont des moyennes mobiles de trois trimestres.

Les données trimestrielles sur le total des mises en chantier de logements, désaisonnalisées au taux annuel par région, sont disponibles pour la période allant de 1951 à 1986. Les graphiques ci-contre présentent ces données pour les cinq régions. Les zones ombragées représentent des périodes de contraction du cycle des mises en chantier pour l'ensemble du Canada.

■ Une ressemblance considérable des cycles régionaux des mises en chantier.

En général, le moment et la durée des cycles de mises en chantier de logements dans les cinq régions se correspondent étroitement. Ce sont les cycles de l'Ontario qui ressemblent le plus à ceux de l'ensemble du Canada, car l'Ontario rend compte de la plus grande portion de l'ensemble des mises en chantier du Canada.

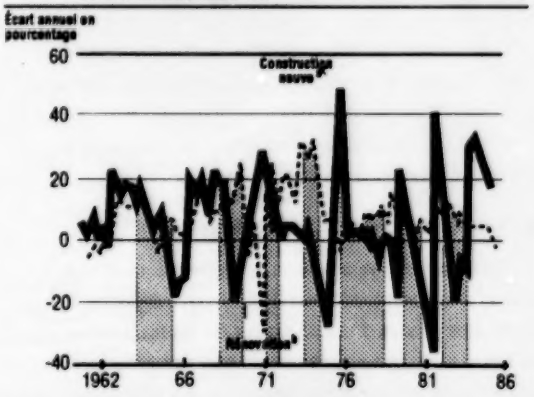
■ Il y a toutefois certaines différences.

Ni le Québec ni l'Atlantique n'ont participé de façon importante à l'augmentation de l'activité de logement qu'ont connue les autres parties du Canada en 1981. En général, depuis 35 ans, les mises en chantier sont plus stables au Québec que dans les autres régions. Dans les Prairies, les mises en chantier sont moins stables depuis 1951 que dans toute autre région. Les mises en chantier ont suivi une tendance différente en Colombie-Britannique par rapport au reste du Canada au milieu des années 70.

Ces différences entre les cycles des diverses régions traduisent dans une large mesure des variations de la conjoncture économique régionale.

L'instabilité cyclique des dépenses pour la construction neuve et la rénovation

FIGURE 7. DÉPENSES RÉELLES POUR LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE PAR TRIMESTRE, SELON LE TYPE DE TRAVAUX, DTA, CANADA, 1962–86



Source : Clayton Research Associates d'après des données de Statistique Canada.

Note : DTA = Désaisonnalisé au taux annuel.
[a] Comprend les coûts supplémentaires.
[b] Exclut les réparations.

On dispose de données trimestrielles uniformes provenant des comptes nationaux pour les dépenses réelles désaisonnalisées pour la construction résidentielle entre 1961 et 1986. Ces données ne sont pas pleinement conformes à la définition de la production de l'industrie du logement utilisée dans la présente

étude, mais elles fournissent des renseignements utiles sur les tendances globales [12].

Le graphique indique l'écart annuel désaisonnalisé en pourcentage des dépenses pour la construction neuve et la rénovation (à l'exclusion des réparations). Les zones ombragées indiquent des périodes de contraction du total des dépenses de construction domiciliaire.

■ Les dépenses de rénovation sont beaucoup plus stables.

L'importance des fluctuations des dépenses pour la rénovation (à l'exclusion des réparations) est beaucoup moins grande que celle des fluctuations de la construction neuve [13]. En outre, les fluctuations des dépenses de rénovation se sont encore stabilisées à compter du milieu des années 70.

Cette instabilité moindre s'explique par plusieurs raisons. Les améliorations peu coûteuses entreprises par les propriétaires-occupants, qui ne sont pas très sensibles à l'évolution de la conjoncture, constituent une composante importante des dépenses de rénovation. Il est également probable que certaines de ces dépenses sont anticycliques, puisque les chômeurs disposent de plus de temps pour travailler à leur propre maison. De plus, il est probable que certains propriétaires, en période de hausse des taux d'intérêt et d'incertitude économique, décident d'améliorer leur demeure au lieu d'en acheter une plus grande et de meilleure qualité, mais plus chère.

■ Des tendances cycliques différentes.

La construction neuve et la rénovation ont connu cinq cycles complets entre 1961 et 1986; cependant, la durée des phases d'expansion et de contraction est très différente. En général, la rénovation présente des phases d'expansion plus longues et des phases de contraction plus courtes. La durée moyenne de la phase d'expansion pour l'investissement dans la construction domiciliaire neuve est de 5,2 trimestres, en comparaison de 12,2 trimestres pour les dépenses de rénovation. La durée moyenne de la phase de contraction pour la construction neuve est de 8,5 trimestres, ce qui est beaucoup plus long que les 5,2 trimestres pour les dépenses de rénovation.

La proportion grandissante des dépenses de rénovation dans le secteur domiciliaire implique une stabilité croissante du total des dépenses de construction domiciliaire. La plus grande stabilité, les plus longues phases d'expansion et les phases plus courtes de contraction que comporte la rénovation expliquent ce résultat.

LES RÉPERCUSSIONS DE L'INSTABILITÉ CYCLIQUE SUR L'INDUSTRIE DU LOGEMENT

Les répercussions négatives de l'instabilité cyclique sur l'industrie du logement ont été énoncées par J.V. Poapst dans une étude publiée en 1962 [14]. Il conclut que l'instabilité de la construction domiciliaire augmente le coût du logement (il déclare également que l'instabilité des autres industries augmenterait aussi le coût de leurs produits). Il donne plusieurs explications de ce fait :

■ le risque plus élevé de chômage doit être compensé par des salaires plus élevés;

■ le risque d'un affaiblissement de la demande signifie que les bénéfices doivent être plus élevés lorsque la conjoncture est bonne; et

■ les fluctuations du marché favorisent le roulement de la main-d'œuvre et des entrepreneurs, ce qui nuit à l'amélioration des compétences dans l'industrie de la construction domiciliaire.

Poapst conclut que les fluctuations du marché sont particulièrement perturbatrices pour les grands constructeurs qui entreprennent de construire des quartiers entiers.

Ces observations semblent évidentes. Malheureusement, il n'existe presque pas de renseignements sur l'industrie de la construction domiciliaire ou sur ses intrants qui puissent permettre de quantifier ces répercussions. La plupart des statistiques pertinentes disponibles (population active, chômage, faillites, etc.) portent sur l'ensemble de l'industrie de la construction.

Chung doute que seule la stabilité suffise à garantir des améliorations soudaines de la productivité dans l'industrie de la construction domiciliaire. Il fait valoir que les petits constructeurs ne risquent guère d'être touchés. Toutefois, «même chez les entrepreneurs de grands travaux, la stabilité ne garantit pas nécessairement des résultats heureux, à moins qu'ils n'améliorent eux-mêmes leur compétence administrative et la planification de leur production par une étude approfondie des marchés et l'emploi de meilleures techniques de production» [15].

Il est probable que les effets négatifs de l'instabilité cyclique sur l'industrie du logement se sont maintenus jusqu'au milieu des années 80.

CHAPITRE QUATRE
L'INSTABILITÉ SAISONNIÈRE DE LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE

Par instabilité saisonnière, nous entendons les fluctuations du volume de la construction qui sont liées de façon générale aux facteurs climatiques. En raison des problèmes que posent les travaux d'hiver (par hiver, il faut entendre surtout le premier trimestre de l'année civile), sol gelé, chutes de neige et températures trop basses pour permettre des conditions de travail raisonnables sur le chantier, il y a moins de construction domiciliaire en hiver qu'au cours des autres saisons.

Tout comme l'instabilité cyclique, l'instabilité saisonnière peut entraîner des facteurs importants d'inefficacité et préoccupe tant le gouvernement que l'industrie elle-même. Le plus grand facteur d'inefficacité concerne la main-d'œuvre. Puisque de nombreux employés ne peuvent avoir qu'un travail saisonnier, il est plus difficile de maintenir un effectif stable. Certains facteurs de sécurité comme l'assurance-chômage et des salaires élevés permettent de résoudre ce problème dans une certaine mesure. Toutefois, les fluctuations saisonnières et cycliques de l'emploi contribuent vraisemblablement à un taux de roulement plus élevé de la main-d'œuvre dans l'industrie du logement que dans de nombreux autres secteurs.

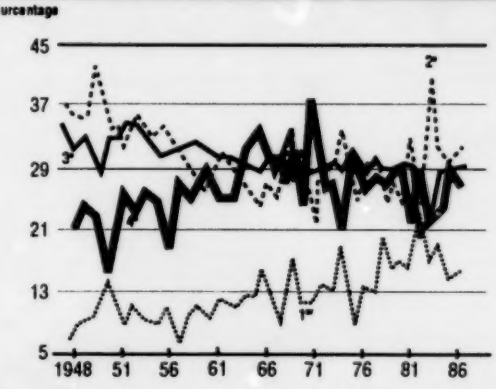
L'instabilité saisonnière crée un second facteur d'inefficacité dont l'importance tend toutefois à diminuer. Il s'agit du coût supplémentaire qu'entraînait pour les constructeurs la spéculation, chaque automne, sur le volume de vente des mois d'hiver. Pour maintenir leur niveau de vente à l'hiver, les constructeurs aménageaient souvent les sous-sols à l'automne, avant la vente. Il en résultait une immobilisation de capital mais aussi un risque accru que les ventes ne se réalisent pas. Cependant, depuis la récession de 1982, la construction spéculative est beaucoup plus rare dans l'industrie canadienne de la construction domiciliaire, bon nombre de constructeurs n'entreprenant maintenant les travaux qu'après la vente.

L'INSTABILITÉ SAISONNIÈRE DES MISES EN CHANTIER

Variation saisonnière prononcée du total des mises en chantier

Le graphique suivant présente la part du total annuel des mises en chantier qui revient à chacun des quatre trimestres de l'année entre 1948 et 1986.

FIGURE 8. TOTAL DES MISES EN CHANTIER DE LOGEMENTS, CHAQUE TRIMESTRE, EN POURCENTAGE DU CHIFFRE ANNUEL, CANADA, 1948–86



Source : Clayton Research Associates d'après des données de la SCHL.

Il y a manifestement des variations saisonnières importantes du total des mises en chantier. On remarque surtout le niveau beaucoup plus bas des mises en chantier pour le premier trimestre de chaque année. Pour la plus grande partie de la période à l'étude, moins de 15 p. 100 des logements construits ont été mis en chantier pendant le premier trimestre de l'année.

Au début de l'après-guerre, le quatrième trimestre se caractérisait également par une diminution des mises en chantier par rapport aux deux trimestres du milieu de l'année. Cette tendance a disparu à compter du milieu des années 60.

Les différences saisonnières se sont réduites graduellement depuis la guerre

Il est manifeste que les variations saisonnières du nombre total de mises en chantier se sont réduites au cours des 40 dernières années. À la fin des années 40 et au début des années 50, c'est dans le second trimestre qu'on enregistrait le plus grand nombre de mises en chantier, suivi par le troisième, le quatrième et le premier trimestre, dans l'ordre.

Toutefois, depuis la fin des années 50, il n'y a plus de grandes différences entre le nombre des mises en chantier dans les deuxième, troisième et quatrième trimestres. Il y a toujours moins de mises en chantier dans le premier trimestre, mais l'écart entre ce trimestre et les autres s'est réduit depuis 1948.

Les différences saisonnières existent dans toutes les régions

Tableau 10. Mises en chantier au cours du premier trimestre, par région, exprimées en pourcentage du total annuel des mises en chantier, Canada, 1951–86

	Provinces de l'Atlantique	Québec	Ontario	Prairies	C.-B.	Canada
1951–55	5,7	10,1	12,6	5,5	16,9	10,7
1956–60	4,1	10,6	10,2	6,1	16,7	10,0
1961–65	6,6	15,2	10,3	13,0	18,6	12,9
1966–70	10,4	16,1	12,6	13,7	19,9	14,5
1971–75	9,2	15,5	13,2	15,9	16,9	14,4
1976–80	11,4	16,0	14,6	19,9	19,6	16,8
1981–86	12,4	15,9	14,1	20,0	23,9	16,9

Source : Clayton Research Associates d'après des données de la SCHL.

Les différences saisonnières au titre du total des mises en chantier (c'est-à-dire une diminution de l'activité en hiver) se retrouvent dans toutes les régions du Canada, mais ces différences sont plus prononcées dans certaines régions. En général, les mises en chantier du premier trimestre dans les provinces de l'Atlantique, au Québec et en Ontario rendent compte d'une plus petite part du total annuel qu'en Colombie-Britannique et, depuis le début des années 70, dans les Prairies. Dans le cas de la Colombie-Britannique, l'explication tient en partie à la relative douceur du climat.

On constate une certaine baisse des différences saisonnières au titre du total des mises en chantier dans toutes les régions. La baisse la plus significative s'est produite dans les Prairies. Dans les années 50, seulement 5 à 6 p. 100 des mises en chantier se produisaient chaque année pendant le premier trimestre. Cette proportion est passée à environ 20 p. 100 à la fin des années 70 et au début des années 80.

La part du total annuel des mises en chantier qui revient au premier trimestre a également augmenté dans les provinces de l'Atlantique, au Québec, en Ontario et en Colombie-Britannique entre le début des années 50 et les années 80; toutefois, la baisse est relativement minime en Ontario.

INSTABILITÉ SAISONNIÈRE DES DÉPENSES POUR LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE

La valeur réelle des travaux de construction constitue un meilleur indicateur de l'instabilité saisonnière que les mises en chantier. Les répercussions de la construction sur l'industrie et sur l'ensemble de l'économie sont plus influencées par les travaux réels de construction que par la date de début des travaux.

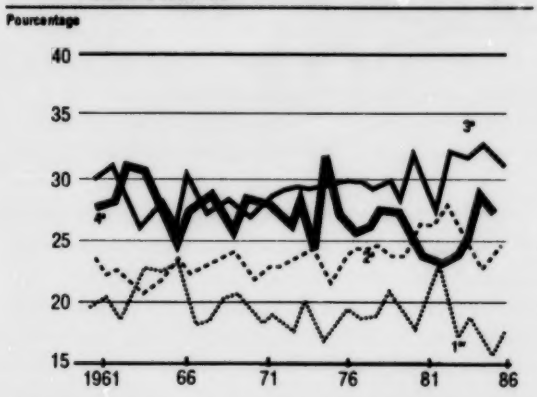
Les comptes nationaux donnent des données uniformes sur les dépenses trimestrielles pour la construction domiciliaire entre 1961 et 1986. Comme nous l'avons indiqué au chapitre précédent, ces données ne sont pas tout à fait conformes à la définition de l'industrie du logement utilisée ici.

Dépenses pour la construction domiciliaire neuve

■ Moins de fluctuations saisonnières pour les dépenses que pour les mises en chantier.

Comme dans le cas des mises en chantier, le premier trimestre rend compte de la proportion la plus faible des dépenses de construction domiciliaire. Environ de 15 à 20 p. 100 des travaux de construction sont effectués pendant le premier trimestre de chaque année.

FIGURE 9. DÉPENSES POUR LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE NEUVE, CHAQUE TRIMESTRE EN POURCENTAGE DU TOTAL ANNUEL CANADA, 1961–86



Source : Clayton Research Associates d'après des données de Statistique Canada.

Note : Comprend les coûts supplémentaires.

Toutefois, à la différence des mises en chantier, le second trimestre rend toujours compte d'une part moins importante des dépenses de construction que les deux derniers trimestres de l'année — de l'ordre de 22 à 25 p. 100. Près de 60 p. 100 des travaux de construction ont lieu dans la seconde moitié de l'année.

■ Aucun changement notable de la part des dépenses annuelles pour la construction neuve qui revient au premier trimestre.

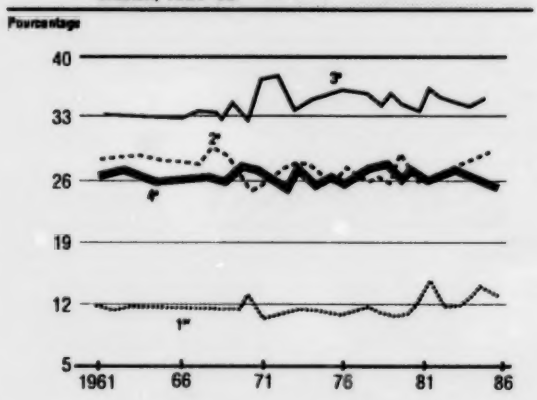
Curieusement, compte tenu de l'augmentation graduelle de la part des mises en chantier qui revient au premier trimestre, il n'existe aucune tendance semblable dans le cas des dépenses. À l'exception du début des années 60, où le programme d'encouragement à la construction de maisons en hiver du gouvernement fédéral était en vigueur et de l'année 1982, où la construction d'IRLM était artificiellement élevée, la part des travaux annuels de construction qui revient au premier trimestre se situe aux environs de 15 à 20 p. 100. En fait, la part des dépenses qui revient au premier trimestre a été légèrement plus faible au cours des dernières années que dans l'ensemble de la période.

Les dépenses pour la rénovation résidentielle

Les dépenses de rénovation sont beaucoup plus saisonnières que les dépenses de construction domiciliaire neuve.

L'écart entre le premier trimestre et les autres est beaucoup plus grand dans le cas de la rénovation (à l'exclusion des réparations) que dans le cas de la construction. Entre 1961 et 1986, le premier trimestre ne rend compte que d'environ 10 p. 100 des dépenses annuelles de rénovation. Par ailleurs, le troisième trimestre rend compte d'une part relativement élevée du total des dépenses, soit environ le tiers.

FIGURE 10. DÉPENSES DE RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE, CHAQUE TRIMESTRE EN POURCENTAGE DU TOTAL ANNUEL CANADA, 1961–86



Source : Clayton Research Associates d'après des données de Statistique Canada.

Note : Exclut les réparations.

Cette différence entre les trimestres tient en partie à la nature des travaux de rénovation; les travaux d'amélioration extérieurs se concentrent naturellement dans les mois d'été. En outre, l'exclusion des réparations sous-estime vraisemblablement les travaux effectués au cours du premier trimestre. Enfin, les données elles-mêmes sont sujettes à caution puisqu'il s'agit d'estimations dérivées et non pas des résultats d'une enquête [1].

LES RÉPERCUSSIONS DU PROGRAMME D'ENCOURAGEMENT À LA CONSTRUCTION DE MAISONS EN HIVER

Au début des années 60, le gouvernement fédéral et l'industrie du logement se préoccupaient de plus en plus de la baisse accusée des travaux de construction domiciliaire entrepris au cours de l'hiver. Au milieu de 1963, le gouvernement fédéral lançait le Programme d'encouragement à la construction de maisons en

hiver. Ce programme prévoyait un versement de 500 $ par logement pour les maisons unifamiliales isolées (et les logements collectifs comptant un maximum de quatre logements) essentiellement achevées entre le 1er décembre 1963 et le 31 mars 1964. Ce programme a été maintenu pendant trois hivers. Au cours des deux premières années (c'est-à-dire 1963-1964 et 1964-1965), on a approuvé, dans l'ordre, un total de 28 050 et 33 573 logements. Les subventions étaient accordées à des constructeurs spéculateurs.

L'objectif du programme était de modifier la tendance saisonnière des travaux de construction de nouveaux logements à faible densité destinés aux propriétaires-occupants. Certains observateurs de l'industrie estiment que le programme a bien réussi à atteindre son objectif; selon eux, la subvention de 500 $ a suscité l'intérêt de nombreux constructeurs pour les travaux d'hiver. D'autres observateurs sont moins positifs; ils soutiennent que même sans la subvention, une tendance à l'augmentation des travaux d'hiver était déjà amorcée [2].

Les données trimestrielles sur les travaux de rénovation et de construction neuve depuis 1961 (présentées ci-dessus) portent à croire que ni l'un ni l'autre de ces points de vue n'est entièrement juste. Les données indiquent une légère tendance à la hausse de la part du total des dépenses annuelles de construction qui revient au premier trimestre au cours des années 50, mais cette tendance a atteint son sommet au cours des trois années (1964-1966) où le Programme d'encouragement des travaux d'hiver était en vigueur. Après 1966, le programme étant terminé, il y a eu aussitôt une baisse accusée de la proportion des travaux annuels de construction résidentielle effectués pendant le premier trimestre, suivie d'un léger glissement au cours des 20 années suivantes.

CHAPITRE CINQ
L'INDUSTRIE DU LOGEMENT ET LA POLITIQUE DE STABILISATION

Le présent chapitre étudie l'influence des politiques monétaires et financières globales de même que des mesures particulières en matière de logement appliquées par le gouvernement fédéral pendant l'après-guerre sur la cyclicité de la production de logements. La politique monétaire désigne les mesures particulières prises par la Banque du Canada pour influencer le niveau général d'activité économique en modifiant l'offre et le coût du crédit. La politique financière générale désigne les rectifications des taux d'impôt ou des niveaux de dépense destinées à influencer l'activité économique globale. Les mesures en matière de logement désignent les programmes fédéraux visant expressément à influencer le caractère cyclique de la production de logements.

C'est sans contredit la politique monétaire globale qui a eu le plus d'influence sur les cycles de production de logements pour l'ensemble de la période d'après-guerre. Viennent ensuite les mesures en matière de logement, la politique financière générale jouant un rôle beaucoup moins important à cet égard. Selon Lawrence Smith, une modification typique de la politique financière sur les mises en chantier n'a environ qu'un dixième de l'effet d'une modification typique d'une politique monétaire [1].

LES ARGUMENTS POUR ET CONTRE L'UTILISATION DE LA CONSTRUCTION DOMICILIAIRE POUR FAVORISER LA STABILITÉ DE L'ENSEMBLE DE L'ÉCONOMIE

L'industrie du logement a souvent reproché aux gouvernements d'utiliser la construction domiciliaire comme véhicule de stabilisation économique. Bon nombre font valoir que le logement a lui-même un caractère cyclique et qu'au lieu d'être un outil de stabilisation économique globale, il exige sa propre politique de stabilisation. On soutient qu'une politique de stabilisation visant expressément le logement aurait des avantages importants tant pour l'industrie elle-même que pour les consommateurs, car elle permettrait d'accroître l'efficacité, de diminuer les prix et de réduire les faillites.

S'il est possible que la mise en œuvre d'une politique de stabilisation particulière au logement soit favorable à l'industrie, elle ne tient pas compte néanmoins des caractéristiques de la construction domiciliaire qui font de ce secteur un outil utile de stabilisation économique. Le logement occupe une position particulière puisqu'une politique de stabilisation visant ce secteur peut généralement se traduire très rapidement en emplois.

On a constaté jusqu'ici un décalage de trois à quatre mois entre la mise en œuvre d'une politique de stimulation visant le logement et le début des travaux de construction de maisons unifamiliales (pour les appartements, surtout dans les tours d'habitation, le décalage est d'ordinaire plus long). En outre, puisque la construction domiciliaire utilise beaucoup de main-d'œuvre et se produit partout au pays, sa stimulation se traduit rapidement par des emplois dans un grand nombre de municipalités. Enfin, une proportion élevée des emplois créés par une augmentation de la construction domiciliaire sont créés dans l'économie canadienne. Dans beaucoup d'autres industries, les produits importés jouent un rôle beaucoup plus important et bon nombre des emplois sont en fait créés à l'extérieur du pays.

Smith et le Conseil économique du Canada signalent le dilemme que comporte le choix entre la stabilisation de la production de nouveaux logements et la stabilisation de l'ensemble de l'économie. Les deux semblent conclure que dans la plupart des cas la stabilisation générale est prioritaire par rapport à la stabilisation de la production de logements neufs [2].

LA POLITIQUE FINANCIÈRE GÉNÉRALE

Par politique financière générale, nous entendons les rectifications apportées aux taux d'impôt ou aux dépenses et visant à freiner l'économie aux époques de

rapide expansion et à la stimuler en période de ralentissement. Les politiques financières générales ont un effet indirect sur le marché du logement en raison de leur effet sur le bien-être économique des familles et des particuliers et donc, sur la demande de logements neufs. Ainsi, une réduction de l'impôt sur le revenu des particuliers augmente le revenu disponible, ce qui devrait entraîner une augmentation de la demande à la consommation, y compris la demande de logements.

Le marché du logement peut également être influencé indirectement par l'évolution des taux de l'impôt sur le revenu des sociétés et de la déduction pour amortissement.

LA POLITIQUE MONÉTAIRE

Comme nous l'avons déjà dit, la politique monétaire a des effets beaucoup plus importants sur la production de logements neufs que la politique financière générale. Selon Smith : «en fait, la construction domiciliaire est probablement le secteur le plus profondément touché par la politique monétaire et il constitue l'une des principales artères, sinon la principale, par laquelle la politique monétaire se transmet à l'économie» [3]. [traduction]

La politique monétaire influence surtout la production de logements neufs par ses effets sur les taux d'intérêt hypothécaire. Le secteur du logement est très touché par l'évolution des taux d'intérêt, car il utilise beaucoup l'emprunt.

Le resserrement du crédit a toujours eu des répercussions négatives sur la production de logements neufs. La diminution des mises en chantier dans la dernière partie de 1958 et en 1959, en 1965-1966 et en 1970 était due au moins en partie aux politiques de la Banque du Canada. De même, une politique monétaire assez libérale a contribué à la relance des mises en chantier en 1967-1969. Le parti-pris de lutte contre l'inflation au début des années 80, au moyen d'une politique monétaire extrêmement dure, a entraîné la dégringolade de la production de logements neufs et freiné complètement l'économie. Le relâchement subséquent de la politique monétaire, accompagné d'une baisse des taux d'intérêt, a eu des répercussions très positives sur le nombre de nouveaux logements construits au milieu des années 80.

LES MESURES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Pendant l'après-guerre, la principale mesure anticyclique en matière de logement était le programme de prêts directs de la SCHL aux propriétaires occupants ou aux constructeurs spéculateurs, en vigueur à de divers moments entre 1957 et 1973. Au cours de cette période, on a également mis en œuvre à court terme d'autres programmes anticyclique *ad hoc* en matière de logement. Les répercussions de ces prêts directs et d'un des programmes *ad hoc* — le Programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété (PCEAP), en vigueur de juin 1982 à la mi-mai 1983 — sont étudiées ci-dessous. En outre, nous étudions aussi les effets anticycliques d'un programme visant à stimuler les dépenses de rénovation en 1982-1983.

- Des résultats mixtes pour les prêts directs.

Entre 1957 et 1973, la SCHL a mis en place à de nombreuses reprises un programme de prêts directs aux constructeurs ou aux propriétaires. Smith dénombre neuf modifications majeures du programme de prêts directs de la SCHL entre 1957 et 1970 [4].

Chung conclut qu'entre 1957 et 1960, les prêts de la SCHL ont eu un apport important à l'instabilité du total des mises en chantier; qu'entre 1960 et 1967, les prêts de la SCHL ont fait un apport modeste à l'instabilité et qu'entre 1967 et 1970, les prêts de la SCHL ont contribué de façon importante à stabiliser les mises en chantier [5].

- Stimulation de la construction domiciliaire par le Programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété.

Dans le budget du 28 juin 1982, le ministre des Finances annonçait un programme de subventions de 3 000 $ à tous les acheteurs de maisons neuves dont les travaux de construction étaient entrepris avant la fin

de l'année de même qu'aux premiers acheteurs qui achetaient avant la fin de l'année une maison déjà construite pour la première fois de leur vie. Le programme a par la suite été étendu aux personnes qui achetaient des maisons neuves avant le 5 mai 1983 (le 15 juin dans les régions rurales).

Econalysis Consulting Services conclut que le PCEAP a joué un rôle positif pour stabiliser la construction de logements :

> «... le PCEAP a lissé l'activité de construction domiciliaire en déplaçant les mises en chantier de la période suivant le programme, où la baisse des taux d'intérêt stimulait l'activité, vers la fin de 1982 et le début de 1983, où les taux d'intérêt étaient toujours assez élevés pour réduire les mises en chantier. Toutefois, la fin du programme chevauchait la période où l'on ressentait déjà l'effet de la baisse des taux d'intérêt» [6]. [traduction]

Le *Conference Board* du Canada estime que «... le PCEAP a généré plus de 67 000 années-personnes supplémentaires d'emploi pendant les années de difficultés économiques qu'étaient 1982 et 1983» [7]. [traduction]

Il est manifeste qu'en stimulant les mises en chantier, le PCEAP a aidé à la relance économique qui a commencé dans le quatrième trimestre de 1982, bien que certaines indications révèlent que le programme a été en vigueur plus longtemps que nécessaire pour réaliser son objectif de stabilisation.

■ Des effets stabilisateurs beaucoup moins importants pour le Programme canadien de rénovation des maisons.

Le Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM), lancé au début de 1982, fournissait des subventions pouvant atteindre 3 000 $ aux propriétaires-occupants qui entreprenaient des travaux de rénovation admissibles. La subvention était inversement proportionnelle au revenu, tombant à zéro pour les ménages dont le revenu dépassait 48 000 $. Ce programme était unique car c'était la première tentative faite par le gouvernement fédéral pour utiliser le secteur de la rénovation comme centre d'encouragement visant à réaliser des objectifs de stabilisation économique.

Il semble que les avantages pour l'ensemble de l'économie, par dollar de subvention, étaient inférieurs à ceux du PCEAP. Le *Conference Board* du Canada conclut que le PCEAP a créé onze fois plus d'années-personnes d'emploi en 1982-1983 que le PCRM, même si les coûts du programme n'étaient que de 3,7 fois plus élevés [8]. En effet, les subventions du PCEAP ont suscité beaucoup plus d'investissements privés que celles du PCRM.

CHAPITRE SIX
CONCLUSIONS

Le secteur du logement a été, et demeure, un élément important de l'économie canadienne. On estime qu'en 1986, les dépenses de construction domiciliaire ont généré plus d'un million d'années-personnes d'emploi.

Toutefois, son importance est moindre dans les années 80 que pendant la plus grande partie de l'après-guerre, surtout les années 50 et 70. Ce rôle réduit traduit une baisse de la construction de logements neufs. Quant à la croissance des dépenses de rénovation, elle n'a pas été suffisante pour faire augmenter les dépenses de construction domiciliaire au même rythme que la croissance de l'ensemble de l'économie.

Les effets d'un niveau donné d'activité de construction domiciliaire sur l'emploi ont évolué selon la composition et l'efficacité de la main-d'œuvre. Les travaux de rénovation effectués par des entrepreneurs ont une composante beaucoup plus importante de main-d'œuvre sur chantier que les travaux de construction de logements neufs, mais cet effet est compensé par des dépenses moindres pour les matériaux de construction, ce qui génère moins d'emplois hors chantier dans la fabrication et les autres industries et par le fait qu'une grande proportion des travaux de rénovation sont effectués par des bricoleurs.

Les données disponibles indiquent une baisse marquée du nombre d'années-personnes d'emploi créées directement et indirectement par la construction d'une maison unifamiliale isolée typique au cours des 25 premières années de l'après-guerre. Il s'agit là d'un effet négatif pour la politique de stabilisation économique, mais hautement avantageux pour l'ensemble de l'économie, puisqu'il révèle une amélioration substantielle de la productivité de l'industrie de la construction de maisons unifamiliales au cours de cette période.

Les dépenses pour la construction domiciliaire ont des répercussions directes considérables sur l'emploi sous forme d'augmentation de l'emploi dans l'industrie de la construction dans la province où les dépenses sont engagées. Toutefois, les répercussions indirectes et induites sont beaucoup plus étalées. Pour l'Ontario, et dans une mesure moindre pour le Québec, la plupart des retombées des dépenses de construction domiciliaire sur l'emploi demeurent dans la province. Pour les autres provinces, une proportion importante de l'emploi total généré par les dépenses de construction domiciliaire dans la province est créée dans d'autres provinces, surtout l'Ontario et, dans une mesure moindre, le Québec.

L'instabilité cyclique caractérise le secteur du logement pendant toute la période d'après-guerre. Si cette instabilité n'est pas particulière au secteur du logement, elle y est beaucoup plus prononcée que dans l'ensemble de l'économie, car le secteur du logement a beaucoup recours à l'emprunt.

Le cycle de la construction de logements neufs s'est modifié au cours de la période d'après-guerre. Pendant la plus grande partie des 25 premières années, la construction de logements neufs était généralement anticyclique, c'est-à-dire qu'elle évoluait contrairement à l'ensemble de l'économie; au cours des 15 dernières années, cette évolution est procyclique. Les mesures prises à la fin des années 60 pour intégrer le marché hypothécaire à l'ensemble du marché des capitaux semblent avoir contribué à ce changement.

Les dépenses de rénovation présentent beaucoup moins d'instabilité cyclique que la construction de logements neufs, surtout depuis le milieu des années 70.

L'industrie du logement se caractérise également par une instabilité saisonnière. L'activité de construction est traditionnellement beaucoup plus faible dans le premier trimestre de l'année et un peu plus faible dans le second trimestre, en comparaison des deux derniers trimestres. Contrairement à l'impression générale, la construction de logements neufs ne se caractérise pas par une réduction de l'instabilité saisonnière, au moins pas depuis le début des années 60; en

fait, il y a eu une légère diminution de la proportion des travaux de construction de logements neufs effectués dans le premier trimestre. Les dépenses de rénovation sont encore plus saisonnières que la construction de logements neufs.

Il y a des arguments pour et contre l'utilisation du secteur du logement pour favoriser la stabilisation de l'ensemble de l'économie. Les arguments pour la stabilisation de la production de logements comprennent l'augmentation de l'efficacité, la diminution des prix et la réduction du nombre de faillites dans l'industrie du logement. Inversement, on peut faire valoir que le logement est particulièrement adapté à servir d'outil de stabilisation économique, puisque les politiques de stimulation destinées au secteur du logement se traduisent en général rapidement par une augmentation de l'emploi.

Au cours de la période d'après-guerre, c'est sans contredit la politique monétaire qui a eu les plus grandes répercussions sur la production cyclique de logements neufs, suivie par les mesures en matière de logement visant en général à protéger le logement contre l'instabilité de l'ensemble de l'économie. La politique financière générale est beaucoup moins importante à cet égard.

Les réalisations anticycliques des initiatives particulières prises en matière de logement par le gouvernement fédéral sont mixtes. Les programmes de prêts directs appliqués à divers moments entre la fin des années 50 et le début des années 70 ont eu des conséquences tant stabilisatrices que déstabilisatrices. Le Programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété (PCEAP), lancé au milieu de 1982, à l'occasion du pire ralentissement économique depuis les années 30, a eu des répercussions positives sur les mises en chantier. Un programme unique visant à stimuler les dépenses de rénovation en 1982-1983 — le Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM) — a eu des répercussions économiques beaucoup moins importantes que le PCEAC, car chaque dollar de subvention suscitait beaucoup moins d'investissements privés.

Les conclusions du présent document de travail portent à croire que le gouvernement fédéral s'en remettra vraisemblablement moins au secteur du logement pour stimuler l'économie que dans le passé; les politiques actuelles de l'État, appuyées par le secteur privé, consistent à éviter d'utiliser ainsi le secteur du logement, en raison de l'importance économique réduite du logement et de l'importance relative, qui semble assez faible, des répercussions économiques liées aux subventions destinées au secteur de la rénovation, qui prend de plus en plus d'importance. Toutefois, le secteur du logement comporte toujours un certain nombre d'avantages à des fins de stabilisation. En outre, il se pourrait bien qu'il soit possible de concevoir des programmes destinés à stimuler les dépenses de rénovation qui aient des répercussions économiques positives beaucoup plus considérables que le PCRM.

*NOTES**
DOCUMENT DE TRAVAIL N^{O} 3

INTRODUCTION

1. Les modèles d'entrées-sorties sont des modèles quantitatifs fondés sur un système de comptes nationaux et qui retracent les liens économiques (entrées et sorties) entre un grand nombre d'industries, dont la construction domiciliaire. En général, des tableaux d'entrées-sorties peuvent être dérivés pour une industrie qui fournit, notamment, des renseignements sur :

- la quantité de denrées et d'entrées primaires (p. ex. main-d'œuvre) utilisées pour produire un niveau donné de production ainsi que l'industrie d'où proviennent les denrées utilisées;
- la ventilation des destinations des sorties de l'industrie (p. ex. comme entrées d'autres industries);
- l'emploi et le revenu générés par une dépense donnée dans l'industrie, tant directement dans cette industrie qu'en fin de compte dans l'ensemble de l'économie.

Ce sont ces derniers renseignements qui sont utilisés dans la présente étude.

Les principales recherches utilisées ici comprennent : O.J. Firestone, *Residential Real Estate in Canada*, Toronto, University of Toronto Press, 1951; Joseph H. Chung, *L'instabilité cyclique de la construction de logements au Canada*, Ottawa, Conseil économique du Canada, 1976; et Lawrence Berk Smith, *The Postwar Canadian Housing and Residential Mortgage Markets and the Role of Government*, Toronto, University of Toronto Press, 1974.

2. On ne dispose d'aucune donnée permanente sur la production de terrains résidentiels viabilisés.

CHAPITRE PREMIER

1. Les dépenses réelles éliminent l'effet de l'inflation des données sur les dépenses pour la construction domiciliaire. Les dépenses réelles pour l'ensemble de la construction domiciliaire comprennent les dépenses pour les logements neufs et les rénovations du parc existant de logements.

2. Ces programmes comprenaient le Programme canadien de remplacement du pétrole (PCRP), le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC) et le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL). Le Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM), mis en place au début de 1982, a également fait augmenter les dépenses de rénovation en 1982. Les sommes engagées en vertu de ces programmes s'élevaient à plus de 600 millions de dollars en 1982. Les dépenses totales générées par ces programmes sont vraisemblablement beaucoup plus élevées, puisque les propriétaires devaient également engager des fonds.

3. Fondé sur une dépense précise d'une activité économique donnée, le modèle d'entrées-sorties dérive, tout d'abord, des répercussions directes de cette dépense (en fonction de la main-d'œuvre et des autres entrées) puis, les répercussions indirectes et induites. L'analyse utilisée ici se fonde sur les modèles national (1979) et interrégional (1974) d'entrées-sorties de Statistique Canada pour la construction domiciliaire (qui comprennent la construction de logements neufs, les transformations, les additions, les modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert mais excluent les réparations) rectifiés par *Clayton Research Associates* en dollars de 1986.

* Note du traducteur : nous donnons le titre français des ouvrages publiés dans les deux langues officielles; les numéros de page renvoient cependant à la version anglaise.

Ces modèles ne sont pas les plus récents. Nous avons obtenu de Statistique Canada aux fins de la présente étude des totalisations utilisant les derniers modèles d'entrées-sorties (modèle national de 1981 et modèle interrégional de 1979). Toutefois, la comparaison des modèles n'a guère révélé de différences, ce qui montre que les structures d'entrées-sorties évoluent très lentement. Puisque *Clayton Research Associates* avait déjà utilisé le modèle national de 1979 et le modèle interrégional de 1974 à l'occasion d'autres travaux (le modèle national de 1979 a été utilisé dans *Renovation Construction — Economic Impacts*, préparé pour le ministère ontarien des Affaires municipales et du Logement en 1984 et le modèle interrégional de 1974 pour *Technical Appendix for Housing Construction in Canada*, préparé pour l'Association canadienne de l'habitation et du développement urbain en 1981), ce sont eux qui ont été utilisés ici. Les résultats des modèles sont fondés sur des données non révisées des comptes nationaux (des révisions majeures des données des comptes nationaux ont été publiées par Statistique Canada au milieu de 1986, mais cet organisme n'a toutefois pas encore produit de modèle d'entrées-sorties fondé sur ces révisions).

4. La définition des dépenses de construction domiciliaire aux fins des entrées-sorties exclut les réparations mais comprend les coûts supplémentaires et les coûts de transfert. Les différences sont substantielles. D'après la définition des entrées-sorties, le total des dépenses de construction domiciliaire au Canada pour 1986 s'élève à 30,7 milliards de dollars, par rapport à 27,8 milliards de dollars selon la définition utilisée ici.

5. L'année-personne d'emploi désigne le nombre d'heures de travail d'une personne typique pendant l'année; cela ne signifie pas qu'une seule personne soit employée pendant toute l'année.

6. Par suite de l'inflation, les répercussions des dépenses actuelles de construction domiciliaire sur l'emploi diminuent avec le temps. Par exemple, si le taux d'inflation de la construction domiciliaire en 1987 est de 5 p. 100, les répercussions sur l'emploi par milliard de dollars dépensé en 1987 seraient de 36 000 années-personnes d'emploi (les répercussions sur l'emploi de 1986 divisées par 1,05).

7. Le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada ne comporte aucune ventilation de la construction domiciliaire par composante. Ceci vaut même pour les réparations résidentielles qui sont combinées aux réparations de construction et de génie d'immeubles non résidentiels.

8. *Clayton Research Associates, Renovation Construction — Economic Impacts*, préparé pour le ministère ontarien des Affaires municipales et du Logement, Section de la rénovation et de la conservation de l'énergie, 1984, p. 9-15. Les estimations ne comprennent pas les travaux de rénovation entrepris par les propriétaires-occupants ni les travaux de réparation. Les estimations présentées dans cet ouvrage antérieur, qui portaient sur l'année 1983, ont été mises à jour ici en dollars de 1986.

9. Il n'est pas possible de dériver des estimations semblables pour la seule construction de logements neufs. Le total des dépenses de construction domiciliaire comprend également les rénovations et les travaux de réparation entrepris par les propriétaires-occupants (appelés souvent bricoleurs). Même si l'on peut supposer que les répercussions directes des bricoleurs sur l'emploi sont nulles, les répercussions des travaux de réparation résidentiels sur l'emploi sont inconnues. Ainsi, si l'on soustrayait du total des répercussions sur l'emploi les répercussions estimatives sur l'emploi des dépenses de rénovation pour les travaux autres que les travaux de réparation entrepris par les entrepreneurs, on n'obtiendrait pas une estimation des répercussions sur l'emploi générées uniquement par la construction de logements neufs.

10. Ministère de la Reconstruction et des Approvisionnements, *Manpower and Material Requirements for a Housing Program in Canada*, Ottawa, Imprimeur du Roi, 1946.

11. Le modèle d'entrées-sorties révèle que la fabrication et les transports, les communications et les services d'utilité publique rendaient compte d'un peu plus de la moitié du total de l'emploi indirect généré par les dépenses de construction domiciliaire en 1986.

12. O.J. Firestone, *Residential Real Estate in Canada*, Toronto, University of Toronto Press, 1951.

13. Ibid., p. 257.

14. Lea B. Hansen, *Labour Requirements for the Residential Construction Industry*, Ottawa, SCHL, 1976.

CHAPITRE DEUX

1. *Clayton Research Associates, Technical Appendix for Housing Construction in Canada*, préparé pour l'Association canadienne de l'habitation et du développement urbain, 1981, annexe C.

2. Diverses comparaisons entreprises au moyen du modèle interrégional d'entrées-sorties de 1979 (publié depuis) montrent que les résultats obtenus à partir du modèle de 1974 ou de celui de 1979 sont très semblables. Par exemple, les données de l'Ontario à partir du modèle de 1974 révèlent que 81 p. 100 du total des répercussions sur l'emploi générées par une dépense pour la construction domiciliaire en Ontario se produisent effectivement en Ontario (100 p. 100 des répercussions directes, 74 p. 100 des répercussions indirectes et 73 p. 100 des répercussions induites). Le modèle de 1979 donne des résultats semblables : 77 p. 100 du total des répercussions se produisent en Ontario, soit 100 p. 100 des répercussions directes et 67 p. 100 des répercussions tant indirectes qu'induites.

3. Dans les modèles national et interrégional d'entrées-sorties, la définition de la construction domiciliaire comprend les coûts de transfert et les coûts supplémentaires et exclut les réparations et les coûts d'aménagement foncier.

4. Comme nous l'avons déjà dit, les multiplicateurs pour l'emploi et le revenu sont à peu près du même ordre.

CHAPITRE TROIS

1. Selon Joseph Chung, les fluctuations cycliques de la construction domiciliaire, mesurées d'après la déviation moyenne en pourcentage, sont deux fois plus prononcées que celles de l'ensemble d'activité économique. Voir Joseph H. Chung, *L'instabilité cyclique de la construction de logements au Canada*, Ottawa, Conseil économique du Canada, 1976, p. xvii.

2. Ibid., p. 107-108.

3. Chung, op. cit. et Conseil économique du Canada, *Pour une croissance plus stable de la construction*, Ottawa, CEC, 1974.

4. Un cycle complet comprend une période d'expansion, qui part d'un niveau d'activité relativement faible (creux), passe par un niveau d'activité relativement élevé (sommet), suivi d'une période de ralentissement ou de contraction (du sommet au creux). La durée de la phase d'expansion se mesure d'après le nombre de trimestres entre le creux et le sommet; de même, la durée de la phase de contraction se mesure depuis le sommet jusqu'au creux.

5. L'expression «anticyclique» désigne les cas où l'activité de construction domiciliaire évolue dans le sens contraire à l'ensemble de l'activité économique (p. ex. si elle connaît une expansion alors que l'économie globale se contracte); si l'activité de construction domiciliaire évolue dans le même sens que l'activité économique générale, elle est dite procyclique.

6. Les points tournants du cycle se situent dans les sommets ou les creux. Un point tournant au sommet se produit lorsque le cycle a atteint son point le plus élevé (ou s'en est approché) et qu'il y a ensuite une nette tendance à la baisse. De même, on constate un point tournant au creux si le cycle atteint son point le plus bas (ou près de celui-ci) et s'il y a par la suite une nette tendance à la hausse.

7. Conseil économique du Canada, op. cit., p. 177.

8. Les répercussions des politiques monétaires et financières sur l'industrie du logement sont étudiées au chapitre cinq.

9. Conseil économique du Canada, op. cit., p. 153.

10. Ibid., p. 167.

11. On ne dispose pas de données désaisonnalisées sur les mises en chantier, par trimestre, avant 1948.

12. Ces données comprennent les coûts supplémentaires pour la construction de logements neufs et excluent les réparations dans le cas de la série de données sur la rénovation.

13. Les écarts du total des dépenses de rénovation (c.-à-d. à l'exclusion des réparations) seraient vraisemblablement moins importants que les données ne

l'indiquent, car la méthodologie utilisée pour calculer les estimations des réparations (qui ne sont disponibles que sur une base annuelle) suppose en gros que les dépenses réelles pour les réparations sont constantes pour chaque logement. Ainsi, les données disponibles sur les réparations ne tiennent pas compte de l'instabilité cyclique.

14. J.V. Poapst, *The Residential Mortgage Market*, préparé pour la Commission royale d'enquête sur le système bancaire et financier, novembre 1962, p. 150.

15. Chung, op. cit., p. 118.

CHAPITRE QUATRE

1. La série trimestrielle sur la rénovation (à l'exclusion des réparations) est dérivée par Statistique Canada d'après les tendances saisonnières de certains types de dépenses au détail.

2. Les «observateurs de l'industrie» sont ceux qui ont été interrogés dans le cadre de la présente étude.

CHAPITRE CINQ

1. Lawrence Berk Smith, *The Postwar Canadian Housing and Residential Mortgage Markets and the Role of Government*, Toronto, University of Toronto Press, 1974, p. 139.

2. Smith, op. cit., p. 151-153 et Conseil économique du Canada, *Pour une croissance plus stable de la construction*, Ottawa, CEC, 1974, p. 209-212.

3. Smith, op. cit., p. 133.

4. Ibid., p. 150-151.

5. Joseph H. Chung, *L'instabilité cyclique de la construction de logements au Canada*, Ottawa, Conseil économique du Canada, 1976.

6. *Econalysis Consulting Services, The Effect of CHOSP on Housing Starts*, Ottawa, SCHL, 1986, p. iii.

7. Le *Conference Board* du Canada, *The Economic Impact of the Canadian Homeownership Stimulation Plan and the Canada Home Renovation Plan*, Ottawa, SCHL, 1986, p. 2.

8. Ibid., tableau 1.